

LANDSCHAPSPLAN QUARANTAINETERREIN ROTTERDAM

*Herontwikkeling van een
groen monument*



BVR

BVR adviseurs, Rotterdam

Definitieve versie oktober 2017



INHOUDSOPGAVE

Inleiding 4

Landschapsplan 6

Quarantaineterrein Rotterdam – kaart en samenvatting

Vertrekpunt 8

Uitgangssituatie 9

Programma 9

Cultuurhistorische kernwaarden 11

Technische en wettelijke randvoorwaarden 13

Analyse 14

De ontwerpogave 15

Landschap Quarantaineterrein in de tijd 16

Ruimtelijke structuur 18

Toekomstige rol van het landschap 22

Ontwerpprincipes 24

Een groene rand 25

Heldere routes 27

Onderscheiden routes 29

Oriëntatie op het water 38

Wisselwerking gebouwen en landschap 40

Systemen verborgen in het landschap 42

Uitwerking per onderdeel 44

Beplantingen 44

Toegankelijkheid, wegen en parkeren 50

Inrichtingselementen 54

Kabels en leidingen 56

Watersysteem 58

Energiesysteem 59

Dagelijks gebruik en beheer 59

Planontwikkeling 2017-2025 60

Verantwoording en bronnen 62

Bijlagen 63

M4H

INLEIDING

Q-terrein

RDM



Het Quarantaineterrein ligt aan de zuidelijke oever van de Maas, naast de Heysehaven en het RDM-terrein en bij het dorp Heijplaat. Het is een groen terrein midden in de industriële haven en de harde stenige omgeving. Het gebied werd in 1934 opgeleverd als Quarantaine-Inrichting Beneden Heyplaat, bedoeld voor het afgezonderd verplegen van zieke scheepsbemanningen. Deze functie was in de periode dat het quarantaineterrein werd opgeleverd al snel achterhaald. Het quarantaineterrein is daarom nooit echt voor zijn doel gebruikt. Het gebied kende sinds de Tweede Wereldoorlog verschillende andere gebruiksdoeleinden.

Het oorspronkelijke terrein was groter. Een deel van de bebouwing is rond 1990 gesloopt en het terrein is verkleind ten behoeve van de ontwikkeling van de haven. Het huidige restant is beschermd en heeft sinds 2010 de status als Rijksmonument. Het betreft de gebouwen, de terreininrichting en het geheel als ensemble. In de jaren '80 zijn de panden gekraakt en sindsdien wordt het Quarantaineterrein bewoond.

In de komende jaren zal de functie van het terrein wijzigen, wonen is niet langer toegestaan. Het Havenbedrijf Rotterdam is eigenaar van het terrein en wil het gebied een nieuwe functie geven en heeft daarom een visie op het toekomstig gebruik en betekenis voor het gebied ontwikkeld: Toekomstvisie Quarantaineterrein Rotterdam (concept), BVR/ Mei architects 2016. Deze visie is voorgelegd aan de commissie Welstand en Monumenten van de gemeente Rotterdam (2016). Alvorens een beoordeling te kunnen geven van de planvisie vraagt de commissie om eerst de structurerende principes te bepalen voor de onderdelen landschap en gebouwen. Voor het onderdeel landschap is dit Landschapsplan door BVR opgesteld. Het cultuurhistorisch adviesbureau SteenhuisMeurs levert een onderzoek naar de kernwaarden van het terrein (deel 1) en de staat en waarde van de gebouwen (deel 2). Uitvoering van het herstel en vernieuwing van het Quarantaineterrein is voorzien vanaf najaar 2017. De komende tien jaar zal het gebied langzaam transformeren naar een open, groene campus.



LANDSCHAPSPAN KAART EN SAMENVATTING

◀ **Het landschap ondersteunt de nieuwe campus-functie van het Quarantaineterrein:**

Het Rijksmonument bestaat uit een collectie van gebouwen, toegangswegen en groen. Het gebied krijgt een nieuwe bestemming. Hierdoor is behoud van het monument mogelijk. De keuze van “behoud door ontwikkeling” vraagt om een nieuw gebruikskoncept. De nieuwe functie van het Quarantaineterrein is die van een werkgebied, een open campus binnen het Rotterdam Innovation District. Het landschap biedt de groene omgeving die nodig is voor een campus: rust en afzondering (beslotenheid), maar het nodigt tegelijk uit tot ontdekken, ontmoeten en interactie (openheid). Het rijksmonument wordt een toegankelijke en open groene plek waar iedereen welkom is. Een karakteristiek werkterrein met ruimte voor ontspanning, een openbare plek aan de rivier.

Het landschap is de drager van het verhaal van het Quarantaineterrein:

De episoden uit de geschiedenis zijn te ervaren en afleesbaar (zie SteenhuisMeurs 2017-1). De systematische opzet van het terrein die hoorde bij de quarantainefunctie, met de oorspronkelijke groenstructuur van boomgroepen, hagen en tuinen wordt hersteld en blijft herkenbaar ten opzichte van nieuwe toevoegingen. Een rondgaande wandelroute rijgt de historische plekken aaneen. De gezonde rust en verademing van dit ‘zorgzame’ landschap past bij de oorspronkelijke functie van het quarantaineterrein.

De kwaliteiten van het monument benoemen we als de “oude Machine”, een functionele wereld die geschikt is voor een optimaal werkproces. Voor de toekomstige functie als werkgebied moeten nieuwe eigentijdse systemen toegevoegd worden: enkele nieuwe werkgebouwen, een eigentijds watersysteem, een parkeersysteem, systemen voor energie en data en een entree vanaf het water. Dit noemen we de “nieuwe Machine”. De nieuwe machine voegt zich bescheiden en op een moderne manier, zonder afbreuk te doen aan de ensemblewaarde van het Rijksmonument.

Het landschap ordent het gebruik en geleidt bezoekers:

Hoofd- en subroutes zijn helder onderscheiden in dimensionering en materialisering, oriëntatie is door de ordening van het groen goed mogelijk (voor-achterkant, privé-openbaar, hoofd- en deelruimtes).

Het Quarantaineterrein wordt als een enclave omgeven door een groene zoom van hoge bomen. Hagen, bloemrijke velden, tuinen, hoge bomen en lage sierbomen en paden zorgen er binnen het terrein voor dat de drie zones van de campus en het strand herkenbaar blijven als onderscheiden werelden. Het groene karakter, de ordening en beschutting die de groene plek biedt geeft rust en overzicht. De plek in de haven en het strand maakt het bijzonder. De seizoenen zijn beleefbaar in de verkleuring van de beplantingen.

Het gehele gebied wordt openbaar toegankelijk. Er wordt licht en lucht gemaakt in het gebied. Licht ten behoeve van de beplanting en een beter zicht op de monumentale gebouwen. Delen van het terrein blijven geheimzinnig omdat ze vanaf het water en de weg groen en besloten zijn.



▲ Oorspronkelijke functie als zorginstelling (1934 - 1940)

▼ Het terrein tijdens WOII



▲ Als opvang- en zorginstelling (1945 - 1980)

▼ Als 'pauzelandchap' van de kunstenaarskolonie (1981 - 2015)



VERTREKPUNT

Uitgangssituatie

Quarantaine betekent 'veertig dagen', de tijd die hoort bij de ooit vereiste afzondering. Het Quarantaineterrein was echt onderdeel van het functioneren van de haven en is nu uniek in Nederland (haar voorgangers waren de eilanden Tiengemeten en Wieringen). Een af-wachtlandschap waar de tijd en tijdelijkheid een rol spelen.

Gebouwen en buitenruimte zijn lang gericht geweest op ziekenzorg. De gebouwen kennen een symmetrische indeling met dubbele systemen om besmettingen te voorkomen. De vormgeving in een zakelijk expressionistische stijl was 'geruststellend' met pannen kappen en veel aandacht voor licht, lucht en ruimte. De buitenruimte 'herbergzaam', met beschuttende beplantingen, hekjes, hagen en tuinen. Het gebied was wel altijd afgesloten en in zichzelf gekeerd. Het hek diende om mensen binnen te houden.

Het Quarantaineterrein ontwikkelt zich in stappen van een afgesloten enclave tot een open campus. Dit is ook zichtbaar in de wijze waarop en door wie het terrein wordt onderhouden. De stappen zijn: de oorspronkelijke functie als zorginstelling (1934 – 1940), een intermezzo in WOII met impact op het landschap zoals luchtafweergeschut en munitiebunkers, de tijd als opvang- en zorginstelling (1945 – 1980), als

'pauzelandchap' van de kunstenaarskolonie (1981-2015) en als ontwikkellocatie tot nieuwe innovatieve werkomgeving (vanaf 2016). Zie ook SteenhuisMeurs 2017.

De orthogonale ordening van de eerste aanleg in 1934 van het Quarantaineterrein was sober en uiterst functioneel. De jaren '50 brachten wat extra bomen (es, esdoorn, populier) en beplantingen. De laatste 35 jaar stond vooral in het teken van toe-eigening en meer persoonlijk maken van gebouwen en terrein door individuele bewoning en het gebruik van de ruimte als werkplaats en voor culturele uitingen. De bewoners hebben de gebouwen deels onderhouden en het terrein gekoesterd als een groene oase.

Programma, ambitie en profiel

Quarantaineterrein

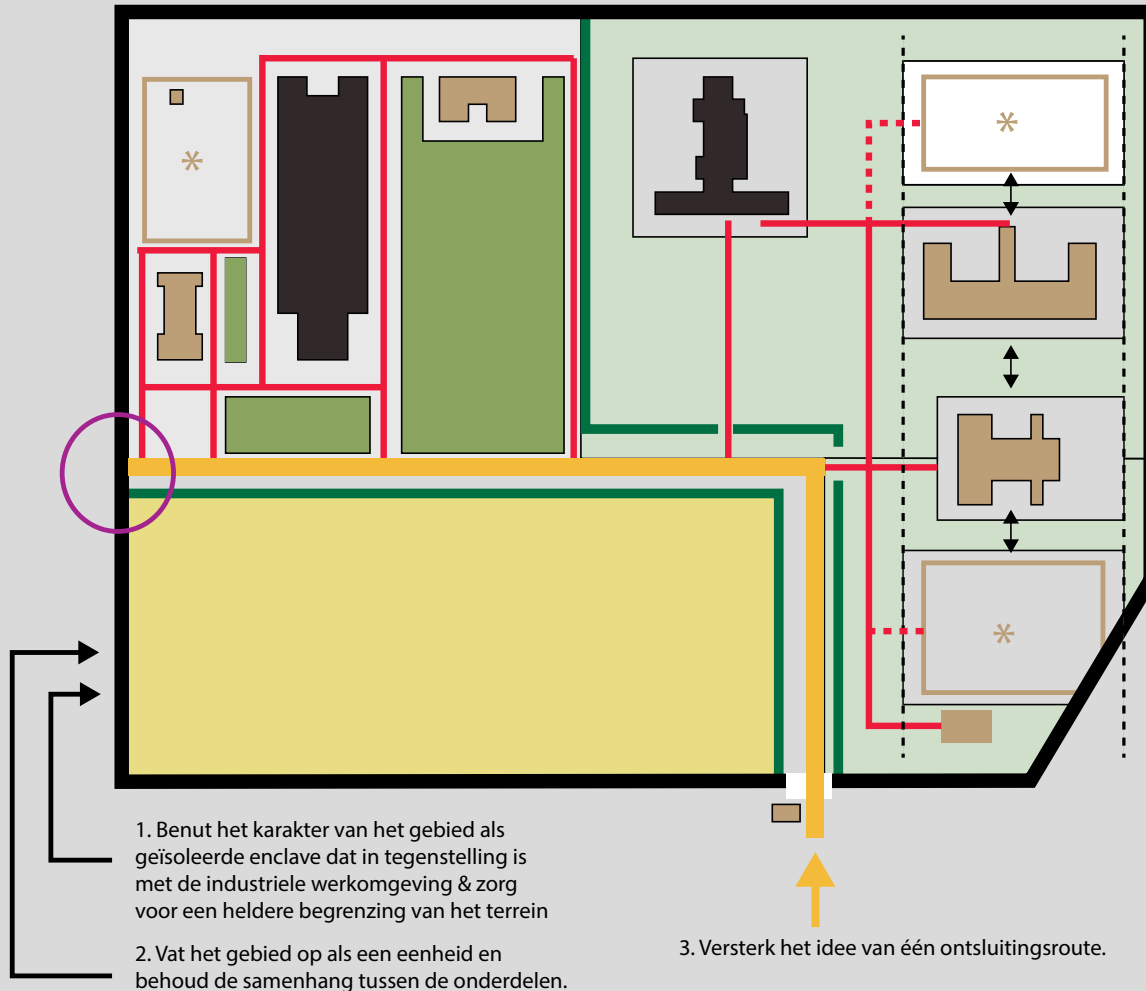
Het profiel is die van een plek met ruimte voor groen, kleinschalige bebouwing en nieuwe innovatieve kleinschalige bedrijvigheid. Een uitzondering, samen met Heyplaat, in het grootschalige voormalig havengebied. Een plek om te leren, te werken en uitvindingen te testen. Daarbij zal het gebied van geïsoleerde enclave een meer publieke ruimte worden van dromen, denken en doen. Een treffende omschrijving van de toekomst van het Quarantaineterrein is 'open campus'.

Het Quarantaineterrein is samen met RDM en de Merwe Vierhaven onderdeel van het Rotterdam Innovation District (RID). Het HBR zal het terrein tot een dependance van RDM Rotterdam gaan ontwikkelen waar bedrijfjes en technische opleidingen samenwerken aan innovaties die bijdragen aan een slimme haven. Een bijzondere combinatie van high-tech en een groen openbaar park met strand. Duurzame energie en water spelen een belangrijke rol.

Het toekomstige programma van het Quarantaineterrein is nog onderwerp van onderzoek. Het zal gaan om werkplaatsen en kantoorfuncties. Daarnaast kan in het meest publieke gedeelte kleine horeca een plek vinden en ruimte als retraite plek. Bewoning is uitgesloten.

5. Een nieuwe toegang via het water past bij het oorspronkelijke ontwerp. (zie toelichting)

bandbreedte voor aanleg watertoegang



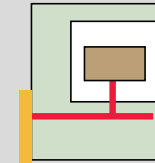
4. Behoud de zonering met eigen karakter (ontsluitings-, bebouwings-, en groenprincipes).

principe
zone A



hart van de logistieke machine; bestrating rondom gebouwen; directe aansluiting op hoofdweg

principe
zone B



zone in afzondering; gebouwen op verhard plot met sierbeplanting en met grasvelden rondom. Gebouwen aangesloten op secundaire padenstructuur.

zone C

Het open karakter van het voormalige sportveld is van belang in de leesbaarheid van het ooit bedoelde gebruik. In de periode tot 2027 zal op het sportveld tijdelijke bebouwing plaatsvinden. Eventuele bebouwing na die datum dient rekening te houden met het open karakter van het terrein waarvoor een ruimtelijk kader zal gelden dat uiteraard eerst door het bevoegd gezag getoetst zal worden. In de bijlage bij dit rapport de randvoorwaarden voor de tijdelijke bebouwing van het sportveld.

6. Centrumgebouw en. Door ligging, ontsluiting en bijzondere architectuur geschikt als centrale ontmoetingsplaats.

7. Herstel en versterk de oorspronkelijke hiërarchie van het groen

* 8. Zoekgebieden nieuwbouw: vanuit spiegelprincipe en met verhard plot rondom.

9. Behoud de kwaliteit en het unieke karakter van de architectuur (op elk schaalniveau) die bepalend is voor de identiteit van het gebied.

10. Behoud de alzijdigheid van de gevels. Dat betekent: behoud indeling, materialisatie en detaillering.

Cultuurhistorische waarden en kernkwaliteiten

De vijf ruimtelijke kernwaarden van het gebied als ensemble met oog voor de verschillende tijdlagen zijn door Bureau SteenhuisMeurs benoemd: Geïsoleerde enclave, quarantaine-machine, ruimtelijke hiërarchie, hiërarchie in het groen, architectuur van licht, lucht en ruimte (SteenhuisMeurs 2017).

De cultuurhistorische verkenning doet tien aanbevelingen waarvan een aantal betrekking hebben op het groen. Deze aanbevelingen zijn uitgewerkt in dit landschapsplan. Vrij vertaald:

- 1. Eén enclave als één geheel:** behoud het contrast met de omgeving.
- 2. Behoud de samenhang tussen de onderdelen:** het ensemble van 9 gebouwen, de routestructuur en de terreininrichting.
- 3. Eén ontsluitingsroute.** Versterk de systematische indeling van wegen en paden: een heldere orthogonale hoofdroute met daaraan de adressen van de gebouwen.

4. Zonering met eigen karakter van de deelgebieden. Herstel de afleesbaarheid van 3 verschillende zones met hun eigen functionele betekenis en een samenhangende reeks gebouwen. Een zone (A) waar de zieken binnenkwamen en direct langs de arts gingen en daarna naar de ontsmetting. Ook de keuken voor het gehele terrein ligt in deze zone. De tweede zone (B) is bedoeld voor de verzorging van de zieken. In deze zone staat ook het Zusterhuis en een mortuarium (Lijkenhuisje). De derde zone (C) is het grasveld wat oorspronkelijk als sportveld was bedoeld. Naast deze functionele zones is er het strandje wat van later datum is. Het terrein is oorspronkelijk afsluitbaar geweest met een hek.

5. (Nieuwe) toegang tot het water: een aanlegplaats versterkt de oriëntatie op het water. Het Q terrein had oorspronkelijk een houten aanlegsteiger tegenover de beambte woning.

6. Centrumgebouw(en). Elk gebouw is geplaatst op een eigen verhard grondvlak, als net iets hoger gelegen paviljoens (terpen) op het terrein. Het Ontsmettingsgebouw is vanwege de maatvoering en indrukwekkende stoommachines een eyecatcher. Het is het hoofdgebouw op het huidige terrein.

7. Hiërarchie in het groen. Het groen zoals dat was bedoeld in de eerste aanleg had een duidelijke ordenende werking. De zones werden met ligusterhagen begrensd. Om naar gebouwen te komen ging je altijd door een poortje in de haag. Bomen stonden langs de rand en nabij de gebouwen en dienden als windsingel en houvast (menselijke maat). Uit de tweede aanleg en later: een bomenbeplanting langs de hoofdpaden met inheemse soorten, een siertuin en recente ruigere ecologische delen (wilgenvloedbos, oevervegetaties). De entree aan de quarantaineweg wordt gemarkeerd door een 'scherm' van bomen.

8. Spiegellocaties (met een * op de kaart weergegeven): zoekgebieden voor eventuele nieuwbouw voldoen aan het spiegelprincipe uit de eerste aanleg.

9. Kwaliteit van de architectuur (van de hand van architect Snuif/van der Steur) dient behouden te blijven.

10. Alzijdigheid gebouwen: de gevels van gebouwen zijn aan alle zijden uniek en dit vraagt grote zorgvuldigheid bij eventuele aanpassingen. Zie de waardering van gebouwen in SteenhuisMeurs 2017-2.



Technische en wettelijke randvoorwaarden

Het terrein dient conform wet en regelgeving veilig te worden ingericht, met oog voor sociale veiligheid.

Wonen is na 2024 (na vertrek van de laatste huidige bewoners) niet langer toegestaan.

Voor de veiligheid geldt de standaard van het Havenbedrijf - 'tenzij'. Het terrein is door het Havenbedrijf Rotterdam aangewezen als een bijzonder gebied en heeft de status van een "face" gekregen. Dit betekent dat er kan worden afgeweken van de "HBR Standaard".

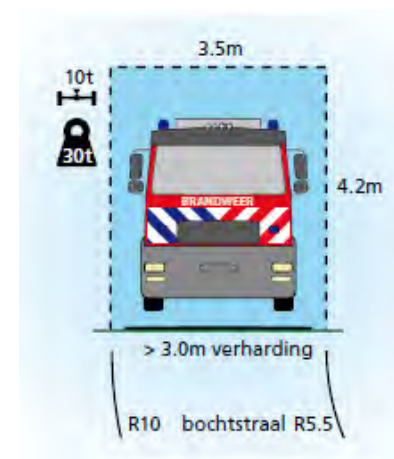
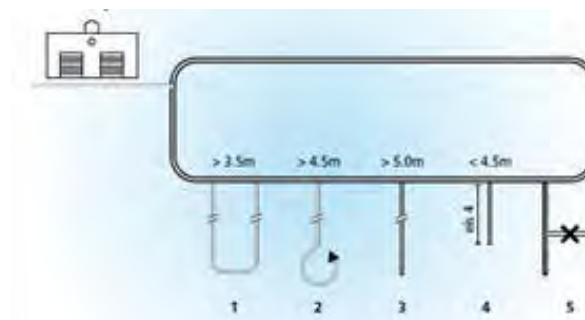
Bij het ontwerp van gebouwen en buitenruimtes dient rekening te worden gehouden met een efficiënt uit te voeren beheer en onderhoud, met bestaande en nieuwe kabels en leidingen tracés. Hierbij dient flexibiliteit voor het HbR voorop te staan; De Tennet kabels dienen vrij te (blijven/komen te) liggen (zie pagina 56). Voor deze 150 KV geldt een veiligheidscontour van 3,0 m ter weerszijden. In deze zones mogen geen bomen wortelen. Wel mogen er andere kabeltracées overheen worden gelegd.

Er geldt een plasbrandzone-grens vanaf het water van Maas tot aan de gevels van de huidige gebouwen.

De handreiking 'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid' is van toepassing. Dit betekent bijvoorbeeld een minimaal Profiel van Vrije Ruimte (PVR) en een minimaal benodigde wegverharding van 4,5 m op de paden waar de hulpdiensten moeten kunnen rijden. Het Quarantaineterrein dient vanaf 2 locaties toegankelijk te zijn voor de brandweer. De gebouwen, de steiger en het strand moeten goed bereikbaar te zijn voor rolstoelen en brancards.

Voor de herinrichting van het rioolsysteem gelden conform het functioneel advies van de Gemeente Rotterdam de volgende uitgangspunten:

- > Volledig gescheiden rioelstelsel.
- > Vuilwaterafvoer dimensioneren op 150 IE (inwonersequivalent).
- > Hemelwater systeem op basis van geen water op straat bij T = 2.
- > Oppervlakte terrein ca. 4,2 hectare (exclusief strand, meting Gisweb).
- > bebouwd (dakoppervlak ca. 3.200 m²) (meting Gisweb).
- > Verhard oppervlak (wegen) ca. 3.500 m² deels asfaltverharding deels halfverharding.
- > Mogelijk wijziging in het totaal dakoppervlak en wegooppervlak bij herinrichting van de buitenruimte.
- > Geen afvoer DWA naar het drukrioleringsstelsel.
- > Decentrale zuivering.





ANALYSE

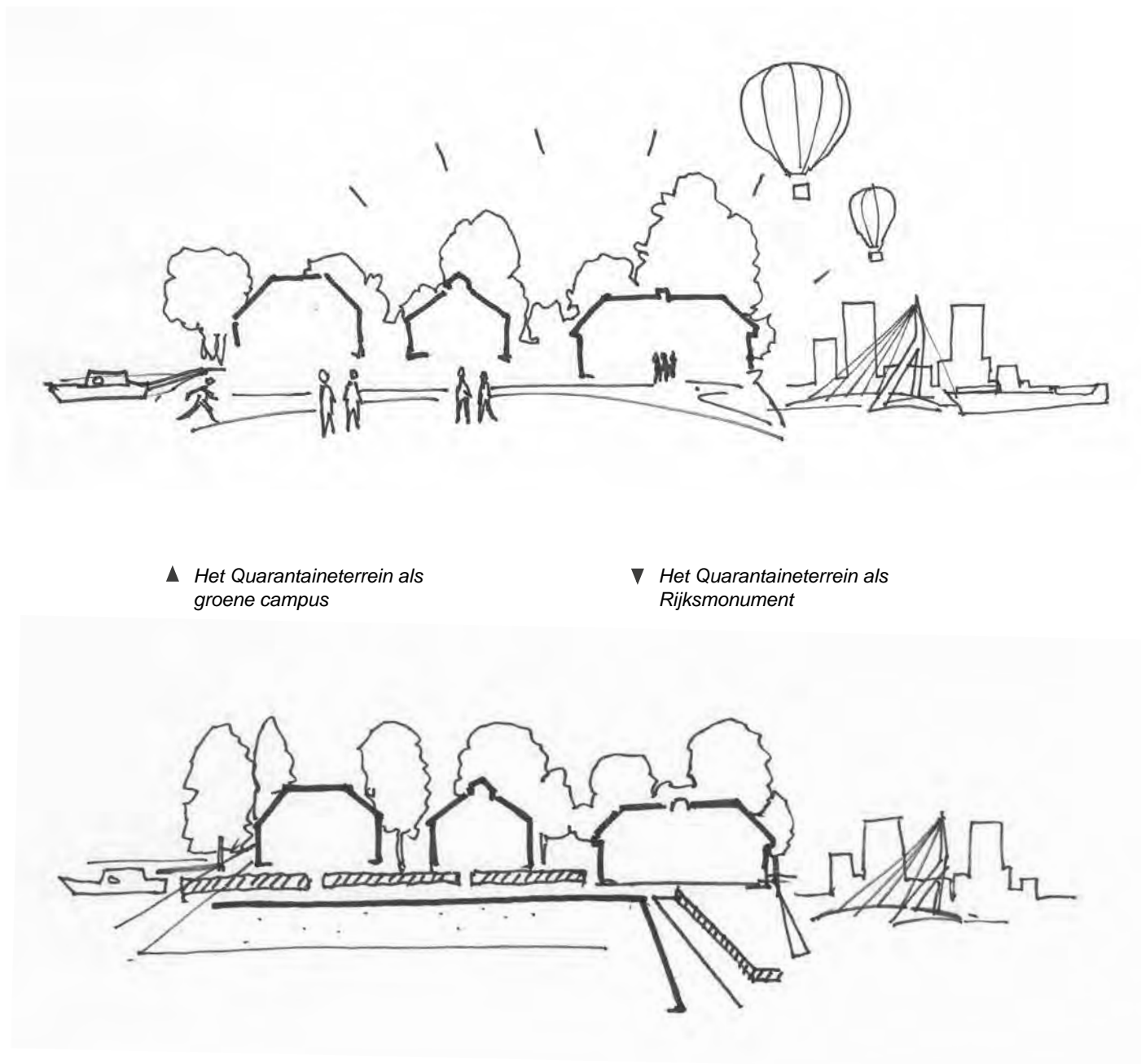
De ontwerppoging

Het Quarantaineterrein is voor Nederland uniek en door de toepassing van stenen gebouwen is het ook wereldwijd uniek. De specifieke opzet en architectuur zal als Rijksmonument behouden blijven. Omdat de gebouwen zijn vervallen en het terrein sterk is verwilderd, is herstel en vernieuwing noodzakelijk.

Het Quarantaineterrein vertegenwoordigt een bijzonder verhaal in de wereld van de haven. Fysieke elementen markeren de episodes als hoofdstukken van dit verhaal. In Nederland is er een goede praktijk om het cultuurhistorische verhaal van een plek voor toekomstige generaties leesbaar te houden in de gelaagdheid van het landschap (Belvederebeleid). Die gelaagdheid is ook een belangrijke inspiratiebron, niet alleen de geschiedenis als instituut maar ook de afgelopen 35 jaar als terrein voor bewoners en kunstenaars met een openbaar strand en verruigd en weelderig groen. Nu krijgt het gebied een nieuwe gebruiksfunctie als open campus. Dit vraagt van het landschapsplan om op zorgvuldige wijze een nieuwe laag toe te voegen aan de bestaande tijdslagen van het terrein. In dit landschapsplan worden de hoofdprincipes vastgelegd voor herstel en vernieuwing.

Het beoogde nieuwe gebruik van het Quarantaineterrein als open campus vraagt om een landschap dat deze functie optimaal ondersteunt, met als uitgangspunt dat de cultuurhistorische kernkwaliteiten van het Rijksmonument worden gerespecteerd en vertaald naar de nieuwe toekomst.

Dit is de kernopgave voor het landschapontwerp. Een analyse in tijd en ruimte levert de ontwerpprincipes om dit landschap vorm te geven.

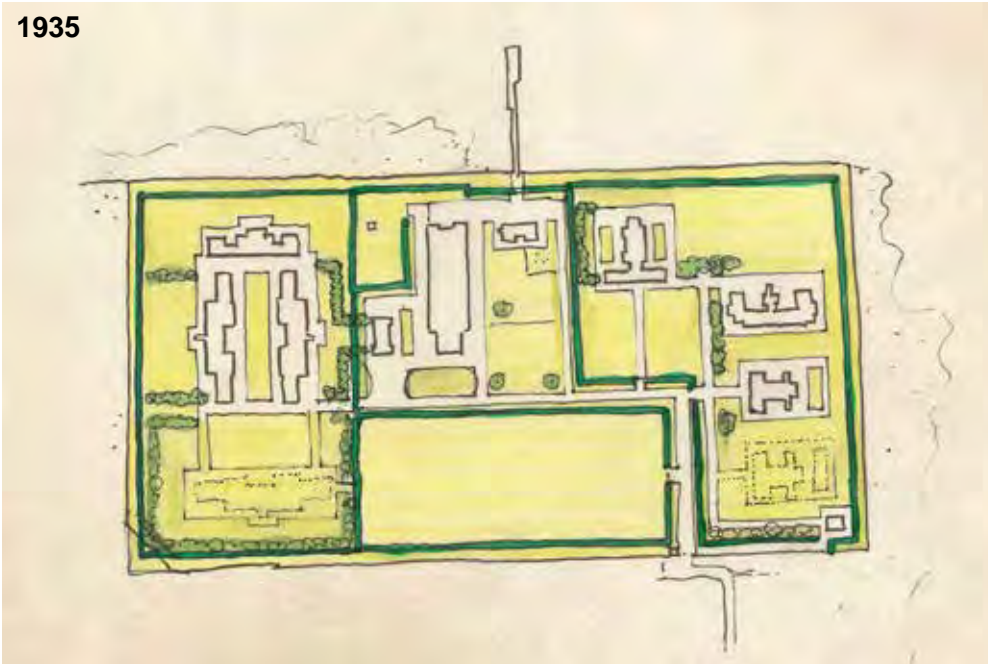


▲ *Het Quarantaineterrein als groene campus*

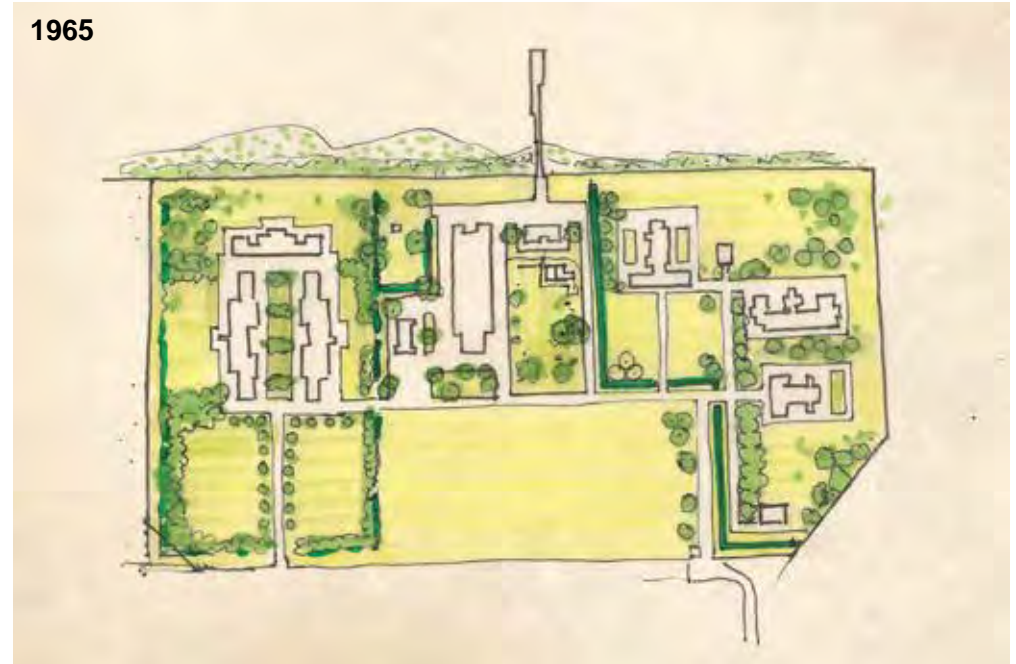
▼ *Het Quarantaineterrein als Rijksmonument*

Gelaagdheid in de tijd: het landschap van het Quarantaineterrein in de tijd

1935



1965



Wat zien we?

- > Het terrein is aangelegd op een oude zandplaat. Waar gebouwen staan is het gebied opgehoogd.
- > De eerste aanleg bevatte reeds bomen als ordening op het terrein voor begrenzing van ruimte, windvang, maat en schaal.
- > De oorspronkelijk gebruikte boomsoorten zijn populier, es en esdoorn.

- > De huidige populieren zijn uit de jaren '60.
- > Er staan nog enkele essen uit de jaren '50.
- > De oorspronkelijke hagenstructuur is vrijwel verdwenen.

1995



- > Kabels en leidingen onder de Maas door brachten een trafo/"Elektriciteitshuisje" en een zinker (pier).
- > De oorspronkelijke aanlegsteiger is verdwenen.
- > Het strand is in de jaren '90 opgespoten als een natuurlijke recreatie- en ontspanningsruimte. Het huidige weilje is overgebleven als een van de twee eertijds aangelegde sportvelden. Het heeft volgens SteenhuisMeurs nooit echt gefunctioneerd als sportveld. Het strand heeft deze sport/recreatiefunctie in feite wel gekregen.

2017



- > 2017: De eerste stap in het groen onderhoud is gezet.
- > Overgangsbeheer.

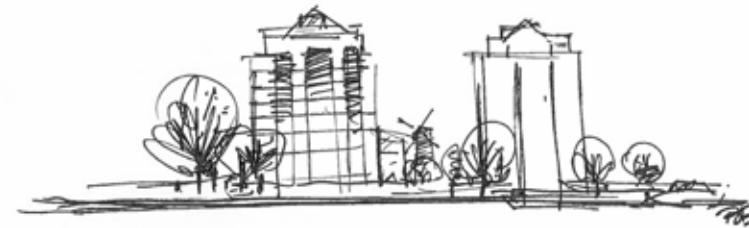
Gelaagdheid in de ruimte: ruimtelijke structuur en context

Het Quarantaineterrein is als Rijksmonument een waardevol onderdeel van Rotterdam als architectuurstad. De bijzondere functie en de collectie van gebouwen die nodig was voor quarantaine zijn onderdeel van het verhaal over de haven van Rotterdam. Het huidige gebruik van het gebied als bijzonder woon,- en werkgebied laat zien dat het een plek is die inspireert. Het terrein hoort ook bij Heijplaat als park en plek aan de rivier.

Het oorspronkelijke groen van het Quarantaineterrein kent een sterke hiërarchie.

- > De (boom)beplanting als grens van de totale enclave.
- > De hagen als begrenzing van de zones.
- > Het groen binnen de verschillende zones en tuinen.

Het groen is in de huidige situatie sterk verwilderd en de bewoners hebben rondom hun plek eigen tuinen in gebruik. Dit geeft een meer divers beeld dan de oorspronkelijke sobere inrichting. De hagen zijn voor het grootste deel verdwenen. Deze zijn alleen nog te vinden in de 'noordwesthoek'. In de toekomst dient de hiërarchie van het groen weer afleesbaar te worden en een meer open karakter te krijgen door het toevoegen van nieuwe onderdelen (cultuurhistorische aanbeveling 4 en 7).

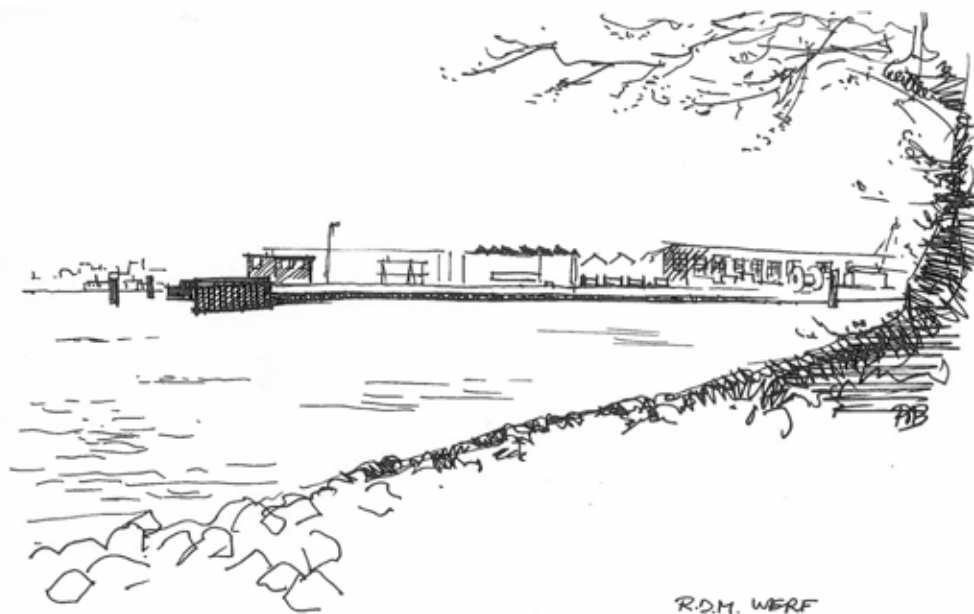


SCHEIDAT



PARK HANSBOULEVARD
SCHEIDAT

▲ Schetsen van de omgeving



De wijdere omgeving is vanaf het Quarantaineterrein momenteel vanaf een paar plekken zichtbaar en speelt een rol in de beleving. Het gaat hier om de overkant van de Maas: Vlaardingen en Rotterdam Centrum zijn zichtbaar. Dichterbij is de RDM campus te zien en de Heysehaven met alle grootschalige haven-gerelateerde industrie en aanlegplaatsen voor de binnenvaart. De naburige parkeer- en opslagterreinen (Stemat) zijn aan het zicht onttrokken door een groene wand. Heyplaat is fysiek verbonden met het Quarantaineterrein. De Quarantaineweg die met lepen is gemarkeerd loopt als een oprijlaan naar het Quarantaineterrein en de bedrijven die directe burens zijn van het terrein. De bewoners van Heyplaat voelen zich verbonden met het Quarantaineterrein en weten het strandje te vinden, hoewel er geen goed wandelpad is tussen dorp en het Quarantaineterrein.

Het Quarantaineterrein is een eenheid: een groene oase in de grote haven, opvallend zichtbaar door de imposante bomenrij langs de Quarantaineweg. Binnen het terrein wordt de ruimtelijke structuur bepaald door de verschillende zones rond de monumentale gebouwen. Delen van het terrein zijn open en in één oogopslag zichtbaar. Andere delen zijn door (verwilderd) groen besloten en geheimzinnig. Vanuit elk gebouw is wel een ander gebouw zichtbaar. Het strand en de openheid van de Maas verrassen na de wandeling door de kleinschalige en besloten groene wereld van het terrein.



▲ *Openheid*



▲ *Beslotenheid*

Toekomstige rol van het landschap

In de bovenstaande analyse komen elementen voor die kunnen verwijzen naar de diverse tijdlagen van de geschiedenis van het Quarantaineterrein. Ook zijn elementen benoemd die de ruimtelijke opzet en context van het terrein duidelijk maken. In het landschapsplan worden de hoofdstructuren van de oorspronkelijke opzet hersteld en worden met oog op de nieuwe campusfunctie onderdelen uit latere perioden (zoals het weelderige groene karakter) bewaard of toegevoegd.

Het landschap van het Quarantaineterrein heeft in de toekomst drie betekenissen:

- > Het landschap ondersteunt de nieuwe campusfunctie: Het landschap biedt de groene omgeving die nodig is voor een campus: rust en afzondering (beslotenheid), maar het nodigt tegelijk uit tot ontdekken, ontmoeten en interactie (openheid). Het spel tussen open en besloten, tussen groene kamer(s) en vensters op de omgeving, tussen afsluitbaarheid en openbaarheid zorgt voor een fascinerende spanning.
- > Het landschap is de drager van het verhaal van het Quarantaineterrein: De episoden uit de

geschiedenis zijn leesbaar. De systematische opzet en de oude machine van de quarantaine zijn herkenbaar in het groen. De trage tijd speelt een rol.

- > Het landschap ordent het gebruik en geleidt bezoekers: Het gebruik bestaat uit werken, ontspannen, verplaatsen en tot 2024 wonen. Hoofd- en sub-routes zijn helder, oriëntatie is goed mogelijk (voor-achterkant, privé-openbaar, hoofd- en deelruimtes).

Om dit landschap vorm te geven zijn zes eenvoudige principes geformuleerd die in het volgende hoofdstuk nader worden omschreven. Deze principes komen voort uit de analyse en de gegeven uitgangspunten. Ze maken een groene en open campus mogelijk met respect voor de historische ensemblewaarde van het monument.

1. Eén groene rand
2. Heldere routes
3. Onderscheiden zones
4. Oriëntatie op het water
5. Wisselwerking gebouwen en landschap
6. Systemen zijn verborgen in het landschap

Luchtfoto van terrein ►
en omgeving

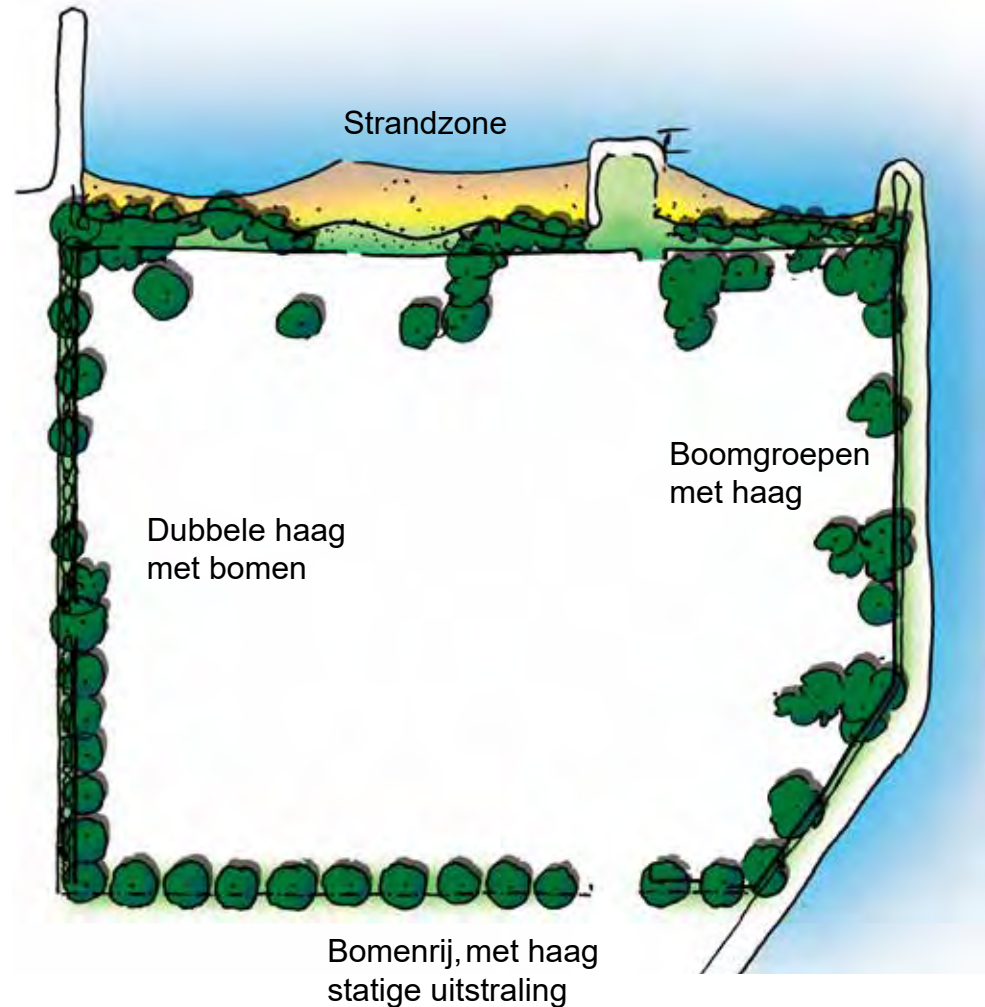




ONTWERPPRINCIPES

HOOFDPRINCIPE 1

ÉÉN GROENE RAND



Eén groene rand

Het Quarantaineterrein krijgt een stevige groene rand van hagen en bomen. Deze rand zal bestaan uit vier verschillende karakters.

De westrand grenst aan het Stemat terrein. Deze rand wordt een groen scherm om het zicht te onttrekken aan de naastgelegen parkeerplaats en opslagterreinen.

Het principe: een ligusterhaag gecombineerd met een losse haag en bomen voor of achter de haag.

De zuidrand grenst aan de Quarantaineweg. Hier vormt een rij hoge bomen de beeldbepalende chique entree van het Quarantaineterrein. Het is geen dichte groene wand, maar tussen de stammen door lonkt gastvrij het terrein.

Het principe: een nieuw hek gecombineerd met een lage ligusterhaag en bomen van de eerste grootte (> 15m) geplant in driehoeksverband.

De ostrand is de zijde langs de Heysehaven. Tussen de gebouwen is hier zicht op de haven en de RDM campus. De rand is dun, met doorzichten.

Het principe: (eventueel) een laag hek als valbeveiliging, gecombineerd met een lage ligusterhaag en tussen de gebouwen bij de waterzijde groepen hoge bomen.

De noordzijde is de strandkant. Hier is de rand weelderig en natuurlijk. De plaats van de voormalige steiger en de nieuwe aanleg zijn opvallende elementen in deze rand.

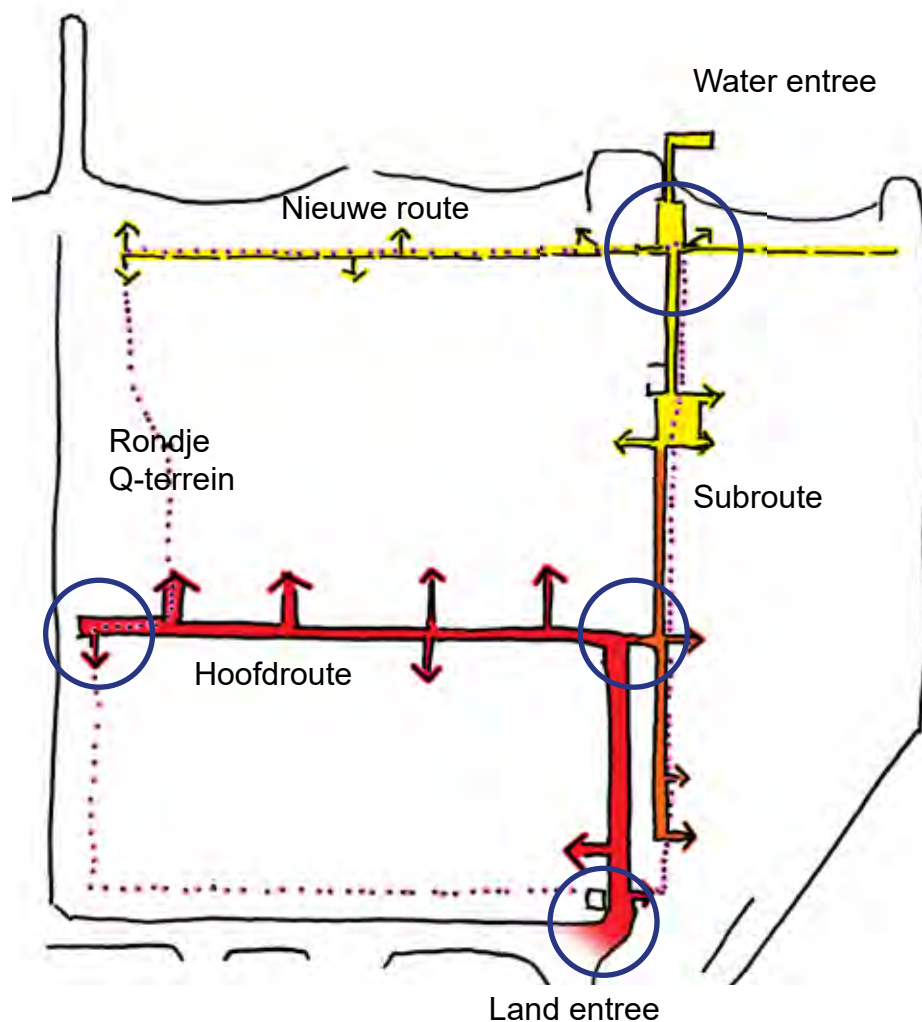
Het principe: een groen oevertalud met lage wilgen op de grens naar het strand en een hooggelegen pad langs het strand. Op één plek, voor de beambtewoning en het Zusterhuis is het talud open (zonder wilgen) en flauw, hier groeit Rietgras. Tussen de gebouwen staan groepen hoge bomen. De locatie van de oorspronkelijke steiger blijft gemarkeerd in het landschap.



STRAKKE LICUSTERHAAG
MET LOSSE HAAG EN BOMEN

HOOFDPRINCIPE 2

HELDERE ROUTES



Heldere routes

Het Quarantaineterrein kent een entree aan de landzijde en een entree aan de waterzijde. Het padenstelsel bestaat uit het systeem van de eerste aanleg. Hierin is sprake van een duidelijke hoofdroute met subsysteem van zijpaden naar de gebouwen (clusters). In de zone B (zie pagina 10) is destijds een parallelstructuur aangelegd met oog op de ziekenverzorging.

Dit historische padensysteem wordt aangevuld met een nieuw secundair routesysteem vanaf de waterentree: een route langs het strand en een doorsteek van de watertaxi aanlegplaats naar het oude padensysteem via het "Elektriciteitshuisje". Ook nieuw zijn de routes op het voormalige sportveld en in de noordwest- en noordoosthoeken van het Quarantaineterrein.

De routes worden gebruikt door mensen die werken in het gebied, door nieuwsgierige bezoekers en door strandbezoekers en tot 2024 nog door bewoners. Voor de werkers zijn de werkgebouwen makkelijk te bereiken via zowel de land- als de waterentree. De nieuwsgierige bezoekers kunnen het gehele gebied verkennen via de paden en het wordt dankzij een paar doorsteken mogelijk om een 'rondje Quarantaineterrein' te wandelen. Dit rondje is de rijgdraad van het historische verhaal en het faciliteert het natuurlijke gedrag van bezoekers die op zoek zijn naar een rondwandeling, maar momenteel vastlopen en gaan dwalen.

Er zijn vier belangrijke plekken in het Quarantaineterrein waar alle bezoekersstromen elkaar zullen treffen: de entree bij de Quaraintaineweg, het kruispunt waar de hoofdroute een bocht naar links maakt, het abrupte eindpunt van de hoofdroute en de waterentree. Deze plekken worden op een herkenbare manier gemarkeerd in het landschap.

De strandbezoekers maken gebruik van de route via het "Elektriciteitshuisje" zoals dat nu al bij velen in de mental map bestaat. Het huidige zandpaadje wordt hiervoor in het verlengde gelegd met de parallelstructuur, breder gemaakt en voorzien van een passende verharding.

De aanlegplaats voor de watertaxi is praktisch en logisch te realiseren aan de zinker. Deze is met de duidelijke nieuwe route gekoppeld aan de rest van het terrein. De andere optie van restauratie van de oorspronkelijke steiger is onderzocht. Zie bijlage voor de argumenten.

Principes:

Herstel van het oude orthogonale padensysteem met een duidelijk onderscheid tussen de historische hoofdroute en de subroutes.

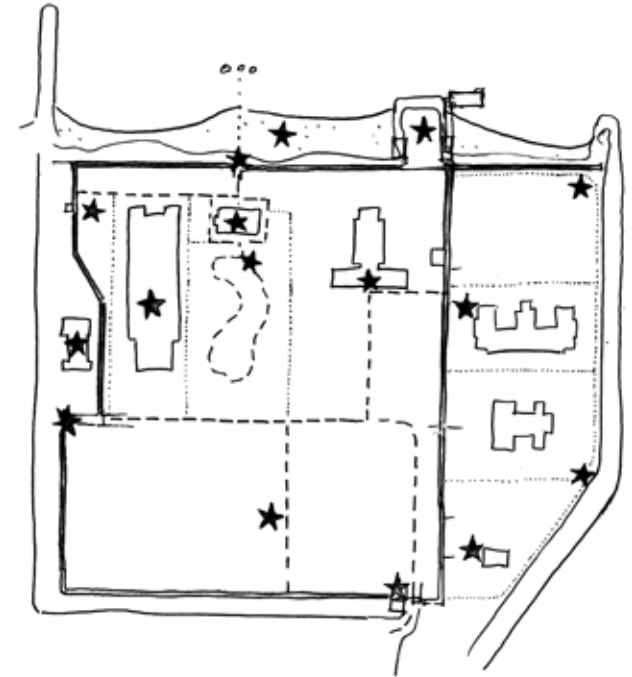
Herstel van het adres aan het water door realisatie van een watertaxi-aanlegplaats en een goede toegang (trap) naar het strand.

Introductie van een nieuwe route die het water-adres op een logische manier verbindt met het historische padensysteem.

Introductie van een centrale parkeervoorziening bij de land-entree van het Quarantaineterrein.

Mogelijk maken van een 'rondje Quarantaineterrein.

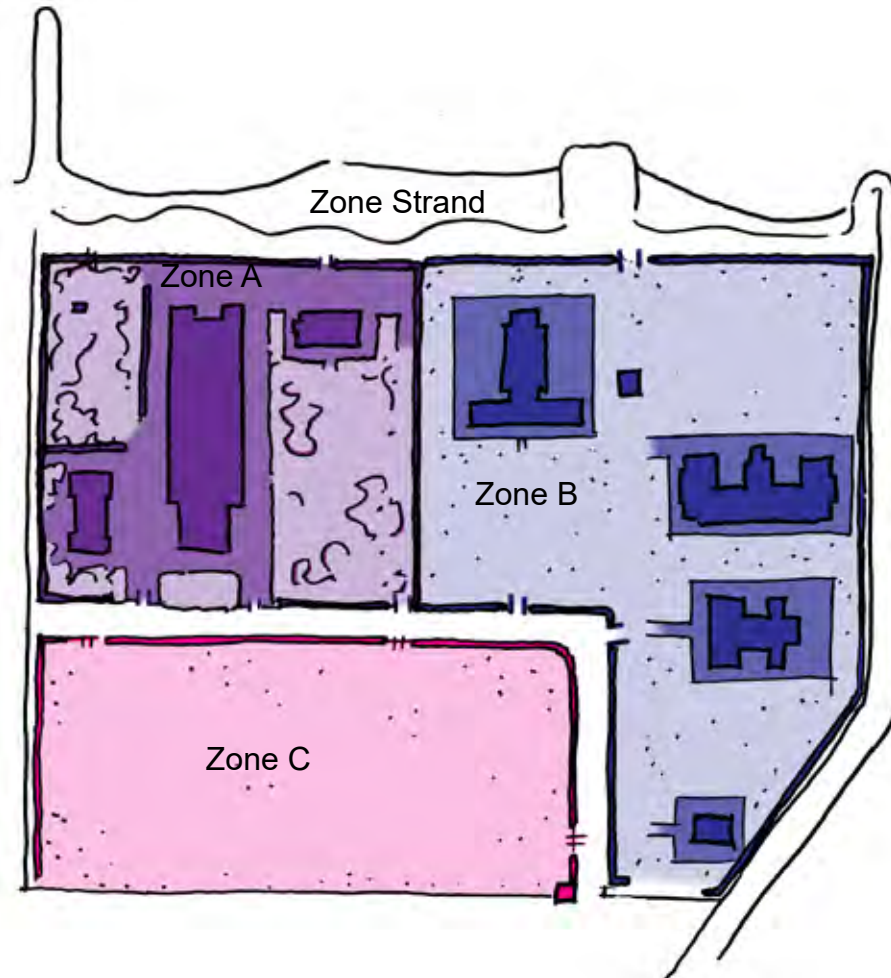
Nieuwe routes worden aangelegd in een herkenbaar andere stijl ten opzichte van het historische systeem.



▲ Rondje Quaraintaineterrein historische plekken verbonden

HOOFDPRINCIPE 3

ONDSCHIEDEN ZONES



Ondscheiden zones

Binnen de grenzen van het terrein is de oorspronkelijke indeling van drie verschillende zones te onderscheiden. Elk omkaderd met een ligusterhaag en met een eigen karakter en groenvulling. (cultuurhistorische aanbeveling 4). Een vierde zone is het strand.

Zone A (besloten erf)

Deze zone is direct ontsloten vanaf de hoofdroute. De gebouwen staan in verharding en de totale zone wordt door een aantal groenstroken omringd. Deze groenstroken vormen samen een grote tuinrand rond de gebouwen. Dit geeft de kans om de oorspronkelijke tuin van de beambtewoning te herstellen en een aantal tuimbomen/heesters te handhaven. (aanbeveling 4). De nieuwe gebruiksfuncties gebruiken deze zone A als gedeelde ruimte, als een besloten erf met interactie tussen de gebouwen.

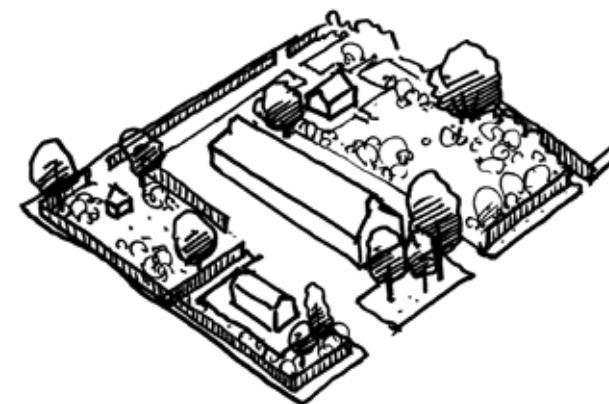
Principes:

Zone A is omgeven door een hoge ligusterhaag (1,40 m) waarvan een deel wordt gecombineerd door een hoge losse haag en bomen.

De entree van zone A langs de hoofdroute wordt gemarkeerd met de bestaande oude essen en enkele nieuwe bomen - zonder haag of ondergroei.

De gebouwen Keukengebouw, Ontsmettingsgebouw en Beambtewoning staan op een gezamenlijke verhardingsplot, het Chloorhuisje staat vrij in het groen.

Rondom de verhardingsplot ligt een omringende tuin, waarvan de tuin bij de beambtewoning en de noordwesthoek onderdeel zijn. De beplanting is divers met bomen, heesters en vaste planten.



GEZAMENLIJKE TUIN
RONDOM GEBOUWEN
EN VERHARDINGEN

▲ Zone A



▲ Zone A

Zone B (Eilanden in het groene veld)

Zone B is voor het grootste deel niet direct ontsloten vanaf de hoofdroute. Het zusterhuis kent oorspronkelijk wel een directe ontsluiting vanaf de hoofdroute, deze wordt teruggebracht. Het secundaire oorspronkelijke padensysteem dient te worden gehandhaafd/hersteld. De gebouwen hebben in het vrije groene grasveld hun eigen plot. Deze bestaat uit verharding met in de verhardingsplot een eigen tuin. Dit telt zowel voor de bestaande gebouwen als voor de eventuele nieuwbouw op spiegellocaties. In de op zichzelf staande gebouwen in deze zone B passen gebruiksfuncties die ook minder onderlinge interactie nodig hebben. Het zusterhuis vormt een soort schakellocatie op het terrein en is kansrijk voor een collectieve of publieke functie zoals horeca.

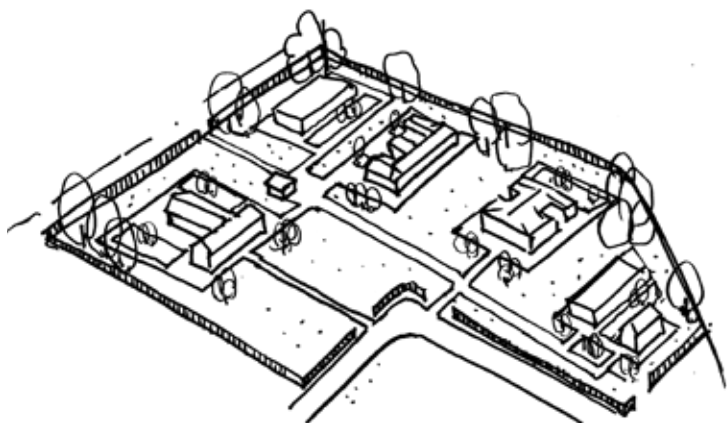
Principes:

De zone wordt omgeven door een lage ligusterhaag 0,8 m hoog, behalve aan de strandzijde waar het een hoge haag (1,4 m) betreft.

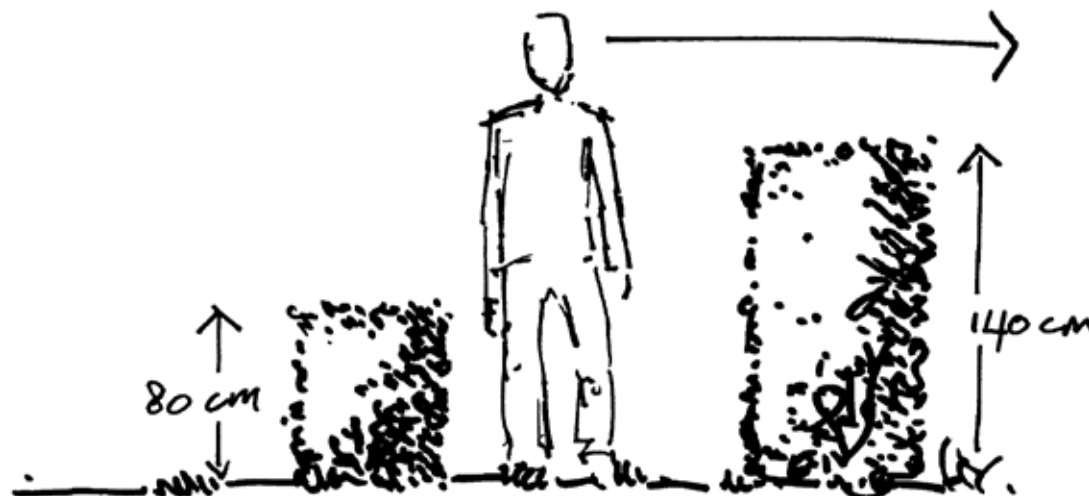
De entrees van deze zone zijn die van het Zusterhuis, de afslag naar de parallelstructuur, die bij de aanlegplaats en die bij het Portiersgebouw.

Het landschap bestaat uit een (bloemrijke) grasweide met losse boomgroepen. Om elk adres te benadrukken staan bij de gebouwen kleine 'zwermen' sierbomen op stam. Langs de waterzijde staan ter oriëntatie op het water de hogere bomen.

Elk verhardingsplot bevat een of meer tuinvakken van circa 8 X 20 meter, georiënteerd op de zon. Deze tuinen zijn ingeplant met vaste planten en heesters. Voor de inrichtingsprincipes van de tuinen: zie hoofdstuk 7.



GEBOUWEN OP VERHARDE
PLOTS IN VELD
TUINEN BINNEN DE PLOTS
SIEBOMEN BIJ GEBOUWEN

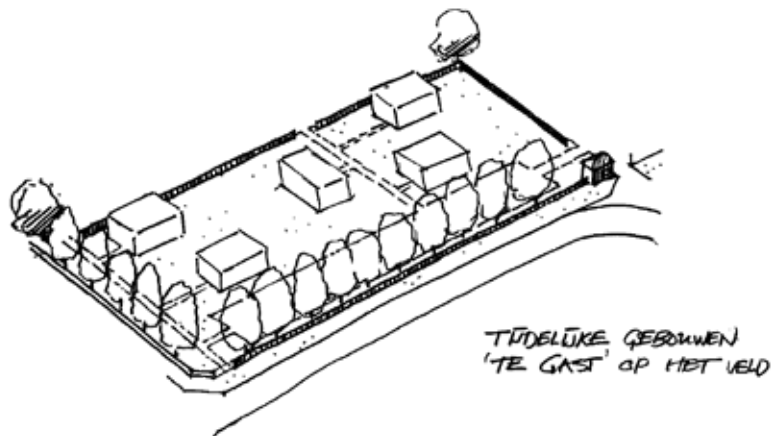




▲ Zone B

Zone C (Ontmoetingsruimte)

Van oorsprong was deze zone een vrij veld om te sporten. Dit veld krijgt een nieuwe invulling. Tot 2025 is het een Testfield met enkele fieldlabs. Na 2025 krijgt het een definitieve bestemming. Het veld wordt ervaren als één omkaderde ruimte. Het oppervlak bestaat uit een doorlopende grasvegetatie met daarin de mogelijkheid voor verhardingsvlakken en (tijdelijke) gebouwen die 'te gast zijn' op het veld. Deze zone leent zich voor nieuwe werkgebouwen, mits de ruimte van het veld als eenheid intact blijft. Het veld is de meest publieke ruimte en erg geschikt voor werkfuncties van ontmoeting, innovatie en kennisuitwisseling.



Principes:

Zone C wordt omgeven door een lage ligusterhaag van 0,8 m hoogte met openingen bij het Portiershuis en TWEE entrees aan de noordzijde.

De begroeiing van deze zone is bloemrijk grasland als eenduidig groen tapijt. Eventuele verhardingen worden zoveel mogelijk uitgevoerd in doorgroeibare materialen. Het geheel is vlak en zo veel mogelijk vrij van losse objecten.

In deze zone is plaats voor een parkeergelegenheid van circa 100 parkeervakken.

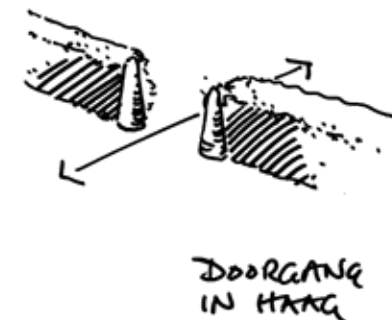
Tot 2025 is het veld in tijdelijk gebruik conform de hiervoor bepaalde spelregels (zie bijlage).

In deze zone is na 2025 plaats voor een permanente inrichting met eventueel permanente bebouwing. Hiervoor is een zoekzone aangegeven.

Lage sierbomen staan uitsluitend bij de (tijdelijke) gebouwen.

De toegang van de gebouwen bestaat uit twee paden over het veld en een pad via de parkeervakken.

Eventuele permanente gebouwen (na 2025) staan in deze zone vrij in het veld, dus niet op een verhard plot rondom.





▲ Zone C

Zone strand

Het strand en de golvende stenen oever is in de jaren '90 kunstmatig aangebracht. De strandzone is een goed bewaard geheim van Rotterdam. Mensen uit Heyplaat weten het te vinden, evenals sportvissers en zo af en toe bezoekers van culturele evenementen. Het strand is altijd door de huidige bewoners schoon gehouden. De strandbezoekers zorgen momenteel geregeld voor overlast of doen hun behoefte in de bosjes. Door de stroming zijn het strand en de waterkering aan erosie onderhevig. De opgeschoten wilgen houden de waterkering op z'n plek en geven deze groene strandzone een weelderig en natuurlijk karakter. De waarde van het strand is groot, als openbare plek en waterkant. Daarnaast lag voor de beambtewoning de vroegere steiger (nu nog deels zichtbaar door de rioolbuis en stortstenen).

In de toekomst is de strandzone een nieuwe entree voor het Quarantaineterrein. Het strand wordt voorzien van een aanlegplaats voor de watertaxi, zitbank en afvalbakken. Een openbaar toilet kan als gebruiksfunctie worden toegevoegd aan het strand.

Vanaf de haven en de rivier ligt het Quarantaineterrein hoog als een groen plateau. De rand naar de haven blijft een talud van steen. De rand naar de rivier wordt zachter en groen als overgang van het Quarantaineterrein naar het strand. Een reconstructie van de rand naar het strand in de noordoosthoek is daarvoor noodzakelijk, want de huidige rand is hier voor een deel verzakt. Het huidige groen langs de randen naar het water wordt aangepakt zodat de prachtige monumentale gebouwen voor een deel weer zichtbaar worden vanaf het water. (zie aanbeveling 10 SteenhuisMeurs 2017)

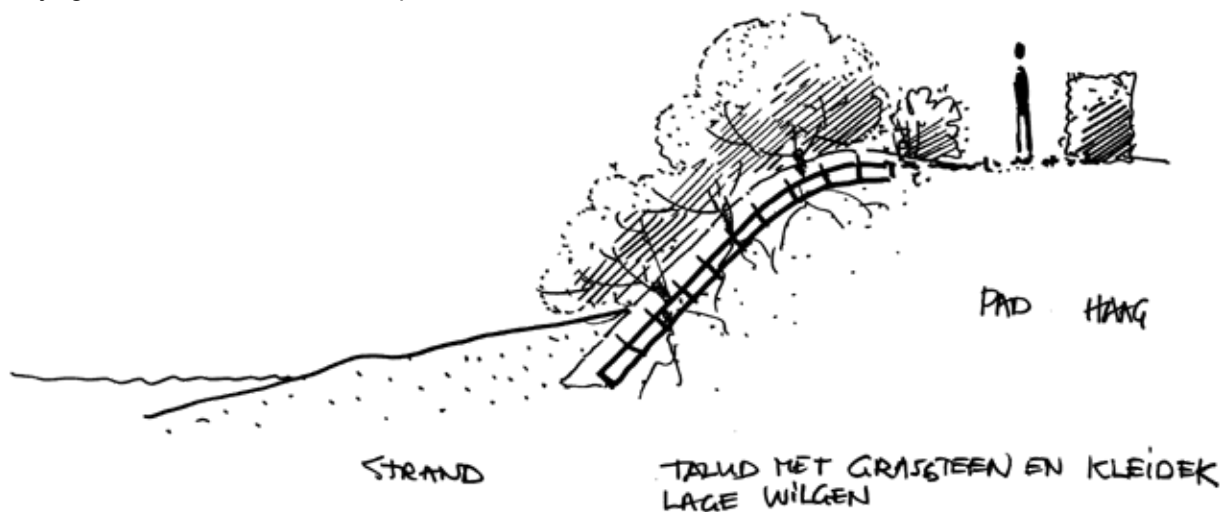
Principes:

Een pad (boven) langs het strand aan de quarantaine-zijde begrensd door een haag en aan de strandzijde door een begroeid talud.

De taluds van grassteen blijven groen en worden (her)beplant met lage wilgensoorten.

De strandzone wordt voorzien van enkele afvalbakken, een zitbank en bij de watertaxi aanlegplaats een trap naar het strand ter weerszijden van de zinker.

De locatie van de voormalige aanlegsteiger blijft gemarkeerd in het landschap.

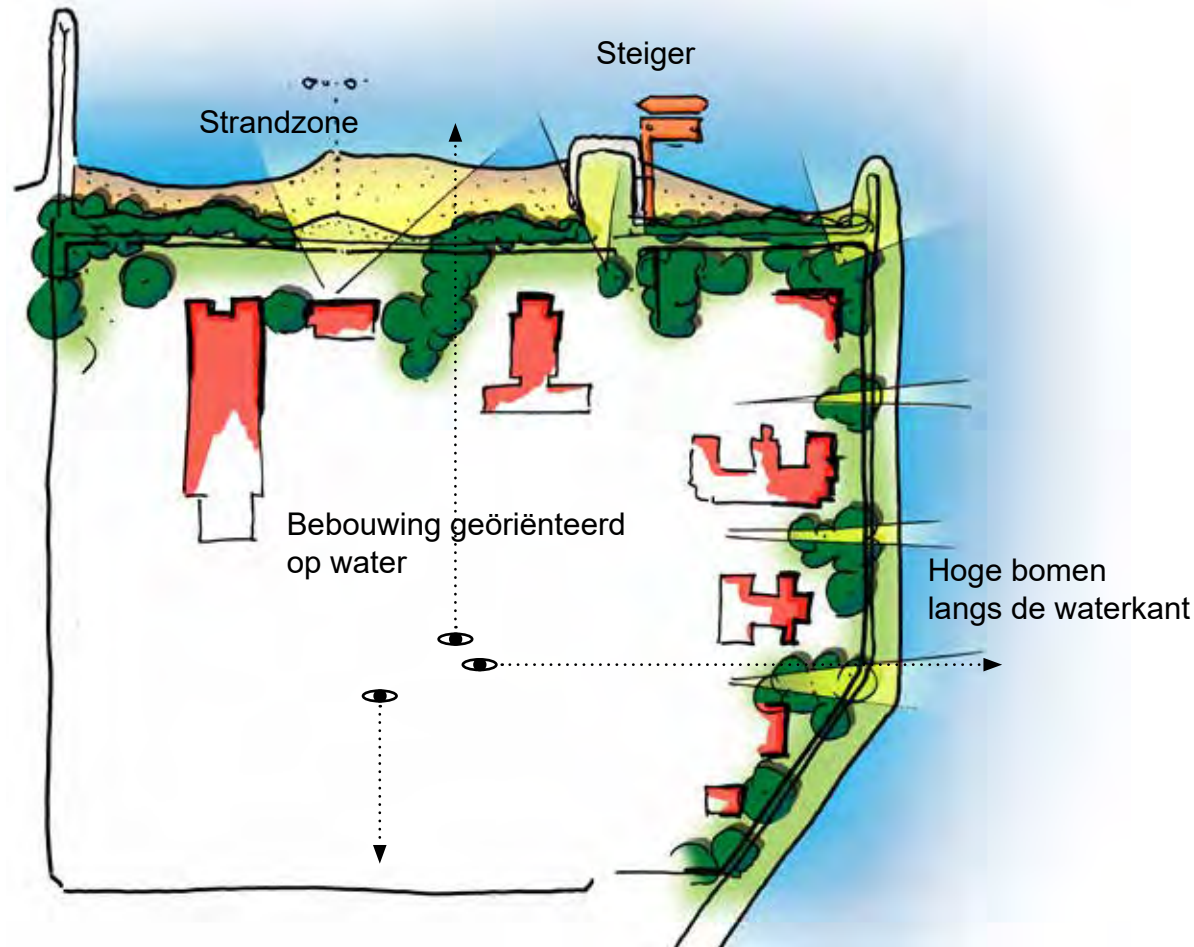




Zone Strand

HOOFDPRINCIPE 4

ORIËNTATIE OP HET WATER



Oriëntatie op het water

Het Quarantaineterrein is ontworpen met een oriëntatie op het water van de Maas en de haven. Dit is af te lezen aan de plaatsing en indeling van de gebouwen en de hoge boomgroepen.

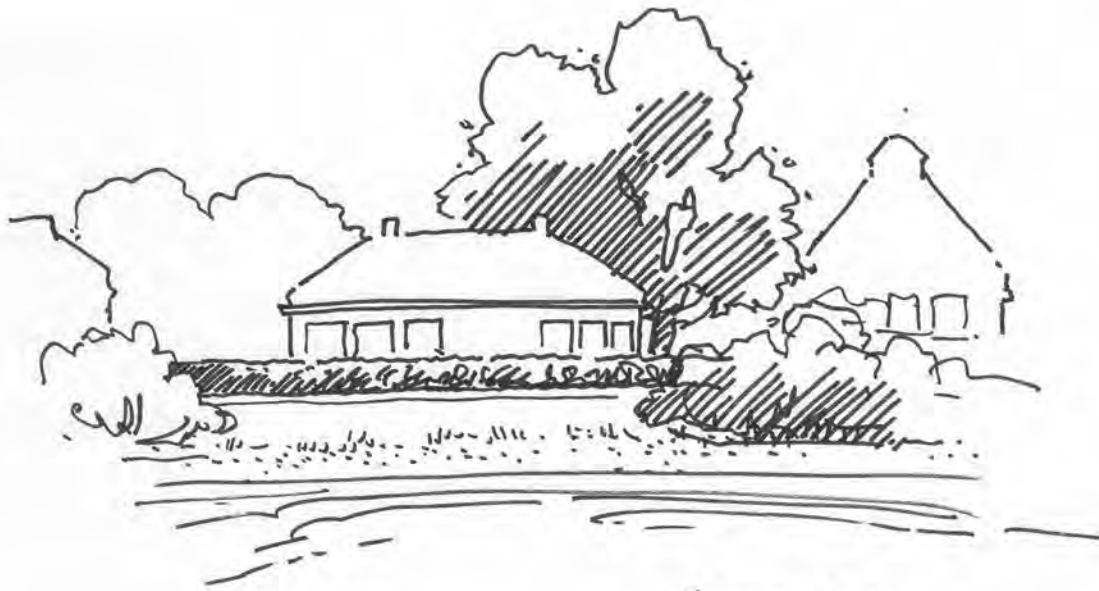
In de nieuwe situatie wordt de oriëntatie op het water versterkt. De strandzone krijgt een pad en er komt weer een volwaardige aanlegplaats. Langs de waterrand staan hoge bomen ter oriëntatie vanaf de rivier en de overkant, maar ook vanuit het terrein zelf. Een nieuw pad maakt het strand en de aanlegplaats bereikbaar. De hoofdroute, het water, de gebouwen en de Quarantaineweg dienen ter oriëntatie visueel verbonden te zijn. Vanaf de hoofdroute moeten daarom tenminste drie doorzichten zijn: naar respectievelijk de Maas en naar de RDM en naar de Quarantaineweg.

Principes:

Het water is zichtbaar vanuit de gebouwen, gebouwen zijn zichtbaar vanaf het water: geen dichte struiken aan de waterzijde die het gebouw aan het zicht onttrekken.

Hoge bomen tussen de gebouwen aan de zijde van het water.

Vanaf de hoofdroute tenminste drie keer een doorzicht naar respectievelijk de Maas, de RDM campus en de Quarantaineweg.



ADRES VAN
HET WATER



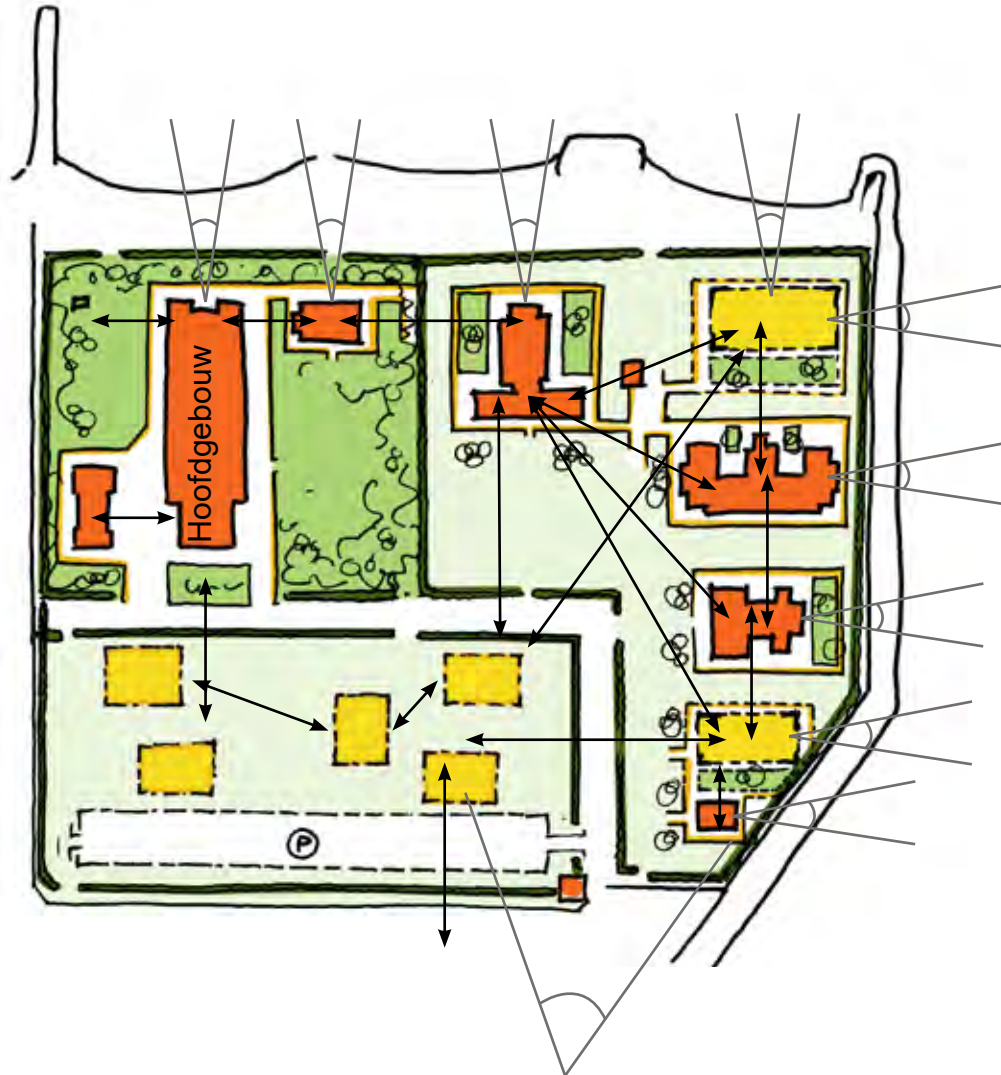
HOGHE BOMEN:
AH! DAAR
IS DE
WATERKANT?

↑
Doorkijk

HOOFDPRINCIPE 5

WISSELWERKING GEBOUWEN EN LANDSCHAP

Wisselwerking gebouwen en landschap



De collectie van de negen monumentale gebouwen is een belangrijke schat van het gebied. Zij vormen heel duidelijk één familie van gebouwen met terugkomende kenmerken: zoals de grote gesloten pannendaken, de symmetrische gevelopbouw en de functionele (vaak symmetrische) indeling. Het trafohuisje is geen onderdeel van de familie.

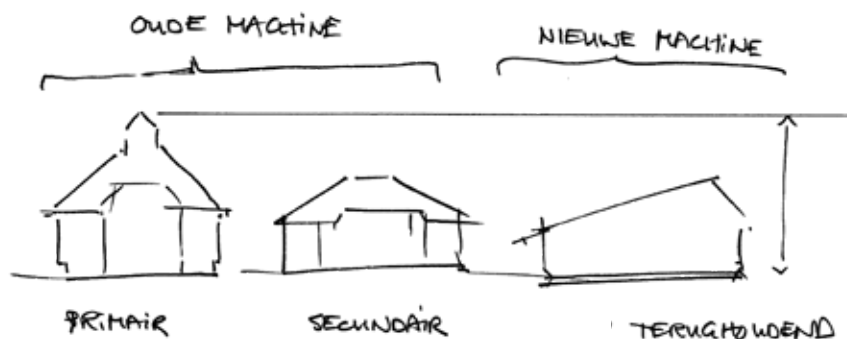
Naast de investering in de bestaande collectie van gebouwen is de wens om nieuwe gebouwen aan het ensemble toe te voegen. Binnen de monumentale zonering van het terrein zijn mogelijkheden voor nieuwbouw. De nieuwbouw staat niet in contrast maar voegt zich bescheiden en op een moderne manier, zonder afbreuk te doen aan de ensemblewaarde van het Rijksmonument. Nieuwe gebouwen houden gepast dezelfde afstand tot de hoofdroute als de monumentale gebouwen.

Vanaf elk gebouw is wel een ander gebouw zichtbaar op het terrein. De belangrijkste onderlinge zichtlijnen worden geborgd in het landschap (zie tekening).

Op het terrein zijn reeds in de eerste aanleg van 1934 een paar 'spiegellocaties' aangegeven voor uitbreiding. Het principe van spiegellocaties wordt benut voor de toekomst. Vanuit het landschap zijn er twee spiegellocaties mogelijk: in de noordoosthoek (nu bamboetuin), in de zuidoosthoek (ongeveer waar de oorspronkelijke spiegellocatie lag).

Bomen werden gezet nabij de gebouwen als windvang en als houvast. In de nieuwe situatie is dat ook een principe. Lage bloeiende sierbomen markeren steeds het adres van de gebouwen(clusters), hoge bomen markeren de hoofdroute en de waterzijde. Het benaderen van gebouwen geschiedt altijd via een entree door de haag en een secundair pad.

De gebouwen staan met een soort betonnen sokkel op een verharde ondergrond en kennen afhankelijk van het vloerpeil een combinatie van een opstap met een paar treden en/of een glooiing in de bestrating bij de entree. Het toekomstige peil van de omliggende verhardingen, de hoofdroute en het parkeren ligt op NAP + 3,90. Het dorpelpeil van nieuwbouw wordt NAP + 4,20 m. Het huidige peil van het landschap varieert tussen NAP + 3,20 (NW hoek) en +5,79 (wal). Delen zijn verzakt en moeten worden opgehoogd en geëgaliseerd. Daarbij blijft het landschappelijke maaiveld altijd lager dan het peil 3,90 van de verhardingen. Zie bijgevoegd kaartje voor de hoogtes.



Principes:

Bij de gebouwen staan groepen sierbomen in een los verband (als een soort kleine zwerm).

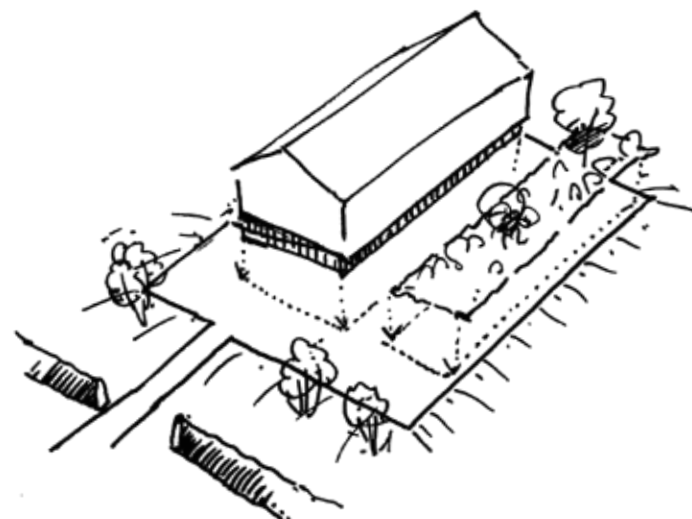
Gebouwen op een verhard plot hoger dan het omringende landschap.

Twee spiegellocaties.

Nieuwe gebouwen zijn bescheiden/terughoudend ten opzichte van de monumenten.

Ontsmettingsgebouw als hoofdgebouw. Nieuwe gebouwen mogen niet hoger worden.

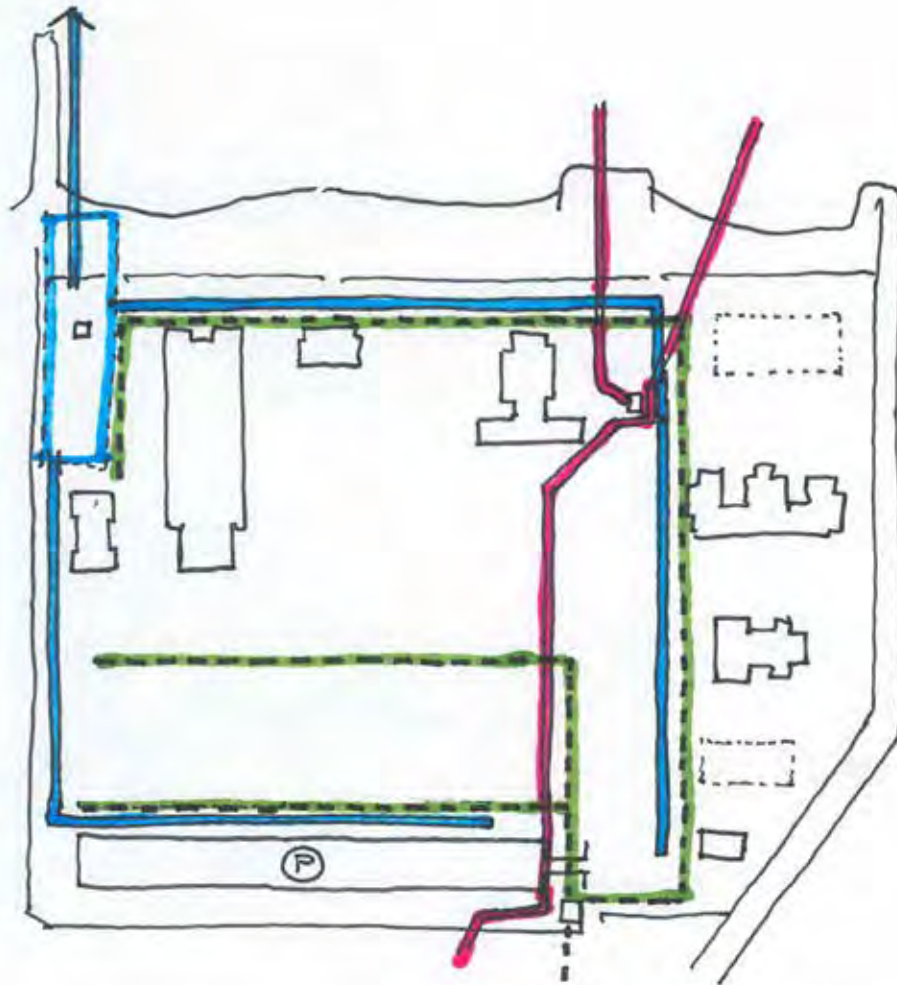
Zusterhuis als meest publieke schakel en is geschikt voor bijvoorbeeld horeca.



GEBOUW OP 'SOKKEL'
 VERHARD PLOT, VERHOOGD
 TUIN BINNEN PLOT OF
 ERBUITEN
 TOEGANG VIA 'OPENING IN HAAG'
 HEKELWATER AFGEKOPPELD
 NAAR TUIN / LANDSCHAP
 SIERBOMEN NABIJ GEBOUWEN

HOOFDPRINCIPE 6

SYSTEMEN VERBORGEN IN HET LANDSCHAP



De 'nieuwe machine' van de open groene campus vraagt om enkele eigentijdse systemen: water en rioolsysteem, parkeersysteem, energie- en datasysteem. Al deze systemen liggen zoveel mogelijk onzichtbaar verborgen in het landschap – in het maaiveld of onder de grond.

Vanuit duurzaamheidsmotief is gekozen voor een eigentijds watersysteem door het afkoppelen van hemelwater. Bij elke hemelwaterafvoer wordt in de bestrating rondom het gebouw een steenelement gelegd die voorkomt dat water opspat tegen de gevel en het water geleidt naar de molgoot. De bestrating ligt onder afschot en molgoten brengen het water naar tuinen en/of het groene terrein.

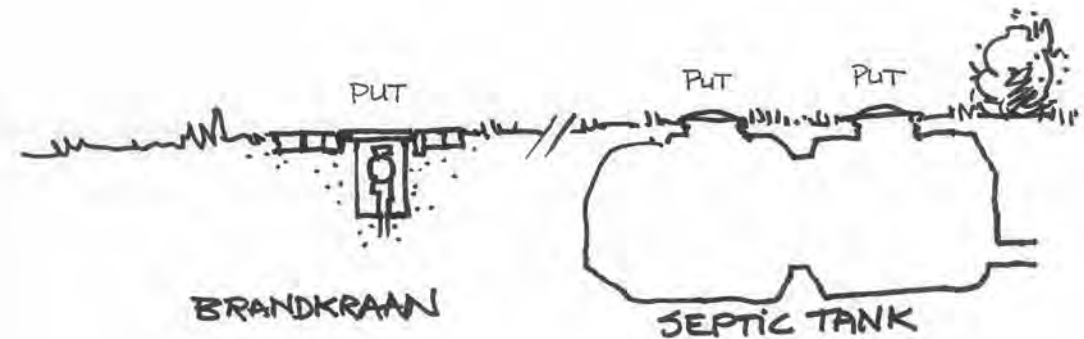
Principes:

Hemelwater wordt afgekoppeld. Zichtbare punten in de verharding waar de regenpijp is afgezaagd (een steen of betonelement tegen opspatten) en molgoten die het water afvoeren naar het groen.

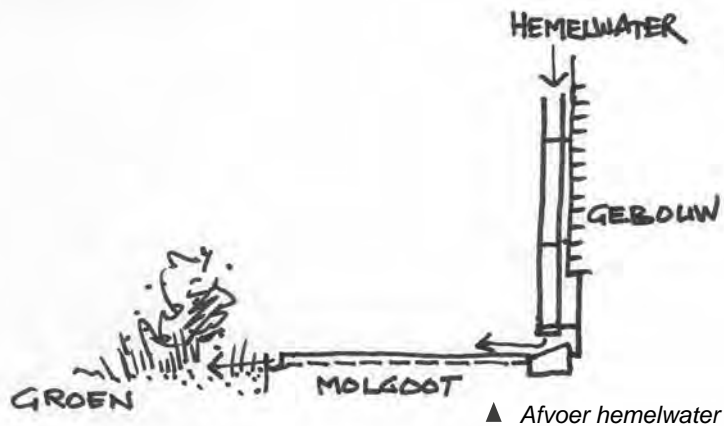
Kabels en leidingen zijn gebundeld en liggen naast de wegverhardingen onder de groenzones.

Riool: het gebied heeft een eigen rioolstelsel wat wordt vernieuwd. De rioolzuivering wordt via een septic tank en IBA zuivering gerealiseerd. De reservering voor deze zuivering ligt aan de westzijde van het terrein, bij voorkeur in de Noordwesthoek (bij het Chloorhuisje). Na-zuivering van het effluentwater gebeurt in een bodempassage begroeid met bijvoorbeeld varens. Het gezuiverde rioolwater wordt via een overloop geloosd op de Nieuwe Waterweg.

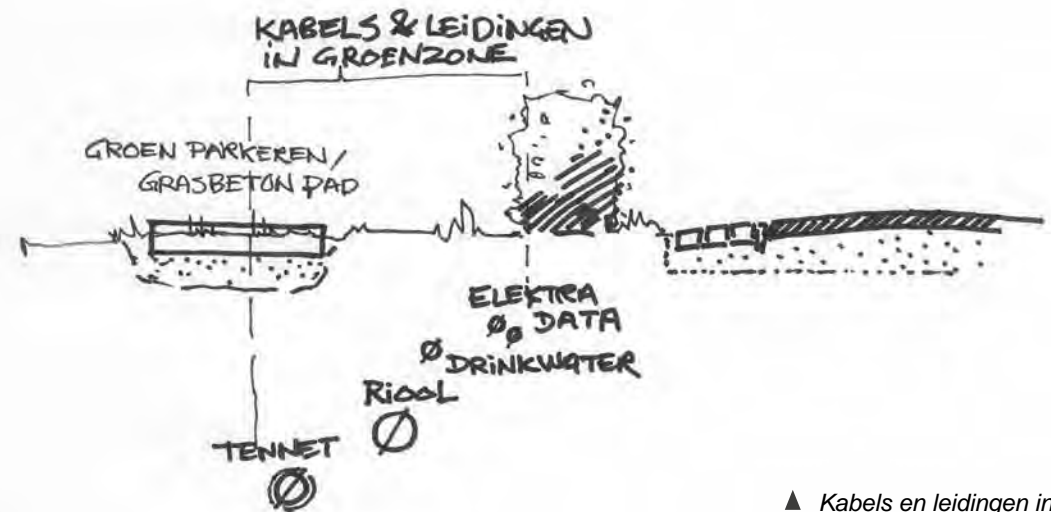
Parkeren: een centrale parkeervoorziening met 100 plaatsen ligt op het voormalige sportveld en is zoveel mogelijk uitgevoerd in doorgroeibare elementenverharding doorgroeibare betonelementen.



▲ Putten en bovengrondse objecten in maaiveld.



▲ Afvoer hemelwater



▲ Kabels en leidingen in groenzone



UITWERKING PER ONDERDEEL

Herstel en vernieuwing beplantingen

Naast een aantal bestaande waardevolle bomen en aanwezige (tuin)beplantingen zal veel van het groen in de loop van de tijd vervangen moeten worden. De doorlooptijd van 8 jaar biedt de mogelijkheid om alvast te starten met nieuwe aanplant. In het op te stellen beheerplan wordt een fasering opgenomen voor de vernieuwing van de beplantingen.

In de huidige situatie zijn er diverse soorten bomen en struiken te vinden op het Quarantaineterrein. Opvallend is de rij hoge populieren langs de Quarantaineweg. De populierenrij is aan het eind van zijn levensduur. Deze bomenrand wordt geleidelijk vervangen, eerst (waarschijnlijk 2018) wordt 50% herplant en over tien jaar de volgende 50%.

Langs de zijde van de Heyshaven staan diverse hoge populieren. De Italiaanse populieren zijn imposant en waardevol. De uitgegroeide Canadese populieren zijn gevoelig voor takbreuk en kunnen geleidelijk worden vervangen door nieuwe bomen.

Op het gehele terrein is veel jonge opslag van esdoorns die elkaar en andere soorten verstikken. Deze bomen kunnen deels worden gerooid en vervangen door nieuwe soorten. Een handvol oude esdoorns en een grote veldesdoorn in de tuin van de beambtewoning is zeer waardevol. Ook zijn er nog enkele grote essen uit de jaren 50 die (mits niet besmet met essentaksterfte) behouden kunnen blijven. Struiken als Hazelaar, Gelderse roos en Meidoorn kunnen deels blijven staan, maar zullen op plekken waar doorzicht gewenst is moeten wijken.

Bij het terrein passen boomsoorten van rivier en kustgebieden, soorten die tegen (zee)wind en fluctuerende grondwaterstand kunnen. De keuze voor Es, Esdoorn en Populier hangt samen met de vroege aanleg waarin deze soorten het sortiment domineerden. Een deel van de huidige bomen kan behouden blijven en een deel moet worden vervangen. Dit geeft de mogelijkheden om de diversiteit van soorten die is ontstaan in de loop van de tijd nog te verrijken.

De beleving van de enclave wordt versterkt door een doorlopend tapijt van gras met grote solitaire bomen langs de randen en clusters van sierbomen bij de gebouwen. Dit versterkt het terrein als geheel (cultuurhistorische aanbeveling 1 en 2) en geeft ruimte in het hart van het gebied voor ontmoeting, een centrum (aanbeveling 6).

De bloei van bomen en planten en de herfstkleuren maken de voortgang van de seizoenen meer zichtbaar dan op dit moment in het Quarantaineterrein. De trage (wacht)tijd, een aspect van het Quarantaineterrein, wordt daardoor meer voelbaar.

Voor de bloem- en herfstkleuren van beplantingen is gekozen voor een rustig palet met grotendeels inheemse soorten. Het landschap krijgt meer kleur en geur, maar mag niet het monument 'overschreeuwen'. Wit is daarom (naast groen) de basiskleur. Elk seizoen wordt daar een bepaalde kleur bijgemengd.



Het kleurenschema in de tijd is:

- > Voorjaar: wit met roze accenten
- > Zomer: wit met paarse accenten (kan ook oranje)
- > Herfst: wit met blauwe accenten en 'gouden' herfstkleuren
- > Winter: wit met rode accenten

In de winter bloeit de wintergroene Viburnum met witte schermen, de meeste ligusterhagen zijn nog groen. De oranje bessen van vuurdoorns vallen op. In het vroege voorjaar komen sneeuwkllokjes en bloeit de witte krentenboom en roze-witte magnolia. Vervolgens de kersen met roze en witte meidoorns. De zomer wordt opgefleurd door witte spiraea, witte en lila hortensia's, paarse vlinderstruiken en bloemen. De herfst laat herfstkleuren zien in de essen en esdoorns. Wit zijn bloemen van oa. herfstasters.



Voor de tuinen geldt dat eenheid moet worden nagestreefd in het beeld. De 7 tuinvakken en de omringende tuin van zone A maken gebruik van een zelfde selectie van soorten vaste planten. Vooral de tuinvakken in zone C worden zo ontworpen dat ze samen een eenheid uitstralen en tegelijk variëren in de opzet.

De hoofdprincipes voor de tuinen:

- > Tuinen in zone B liggen binnen de verharde plot en worden dus omringd door een stenen rand.
- > Ze zijn altijd voorzien van een lage (tot 60 cm) ondergroei met bodembedekkers die bloeien in het aangegeven kleurengamma.
- > Zo mogelijk wordt gebruik gemaakt van waardplanten voor bijen en vlinders.
- > Elke tuin krijgt ten minste één cluster van enkele kleine sierbomen / heesters, altijd meerstammig.
- > De tuinen worden zoveel mogelijk onderhoudsarm aangelegd.

Het ontwerp van de tuinen vraagt een verdere uitwerking op basis van deze hoofdprincipes.

Vorstel sortiment

Taluds en oevers van strandzone: lage wilgen van het wilgenvloedbos die passen bij de dynamische intergetijdennatuur.

- > Amandelwilg (*Salix triandra*)
- > Bittere wilg (*Salix purpurea*)
- > Rietgras (*Phalaris arundinacea*), aanwezig bij strand, te handhaven

Hagen worden toegepast in hoge en in lage vorm en als 'strakke' of 'losse' hagen ter markering van de verschillende zones op het Quarantaineterrein:

Strakke hagen:

- > Liguster (*Ligustrum ovalifolium*)
- > Waar ondoordringbaarheid is vereist: Vuurdoorn (*Pyracantha coccinea* 'Orange Glow')

Losse hagen:

- > Witte en Rode meidoorn, (*Crataegus Monogyna* Eenstijlige Meidoorn, *Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet')
- > Krent (*Amalanchier lamarckii*)
- > Sering (*Seringa vulgaris*)

Bomen van 1e grootte voor de randen van het gebied en langs de hoofdroute. Gekozen is voor aansprekende varianten van Populier, Es en Esdoorn zoals oorspronkelijk toegepast:

- > Grauwe abeel (*Populus canescens* 'De Moffart')
- > Smalbladige Es (*Fraxinus angustifolia*, wellicht 'Raywood' met spectaculaire herfstkleur). Een resistente soort voor de takkensterfte is van belang.

- > Beeldbepalende boom op de vier publieke plekken (land-entree, bij het kruispunt en bij de ebeëindiging van de hoofdroute en bij de water-entree): bijvoorbeeld Zilverlinde (*Tilia tomentosa* 'Szeleste' of 'Doornik' met doorgaande harttak).

Sierbomen van 3e grootte, op stam voor bij de gebouwen en in de tuinen (meerstammig):

- > Zoete Kers (*Prunus avium* 'plena' zonder vruchten)
- > *Magnolia cylindrica*
- > Vogelkers (*Prunus Padus waterii*)
- > *Prunus yedoensis*

Heesters en bloemen voor de tuinen:

- > *Spiraea (cantoniensis 'Lanceata') wit*
- > *Hydrangea macrophylla 'Mariesii Grandiflora (wit)*
- > *Viburnum Tinus, wit*
- > Buddleija, wit en paars
- > Klimop (*Hedera hibernica*)
- > *Hosta siebodiana 'Elegans' met polystichum setiferum 'Herrenhausen'*
- > *Salvia nemorosa 'Mainacht'*
- > *Perisaria amplexicaulis 'Lisan'*
- > Herfststasters (wit) (*Aster ageratoides 'Ashvi'*)
- > Zonnehoed, (*Echinacea purpurea 'Orange Skipper'*) oranje

Voor de ondergroei in de bomenrijke delen worden bolgewassen geplant, bijvoorbeeld de Sneeuwklon en (blauwe) Krokus, Speenkruid en Bosanemoon.

Op de weides: bloemrijk grasland. Staro beveelt bloemzaadmengsel GN 27 van Medigran aan, GD 67 kan ook.



Spiraea (cantoniensis 'Lanceata') wit



Grauwe abeel (Populus canescens)



Sering (Seringa vulgaris)



Meidoorn



Amandelwilg (salix triandra)



Buddleija, wit en paars



Magnolia cylindrica



Smalbladige Es (Fraxinus angustifolia)



Zilverlinde (Tilia tomentosa)



Bloemenveld



Krent (Amalanchier lamarckii)

Toegankelijkheid, wegen en parkeren

Het Quarantaineterrein is vanaf land toegankelijk via de oorspronkelijke hoofdroute. (cultuurhistorische aanbeveling 3) Het portierhuisje markeert de plek bij de entree van het gebied. Het Quarantaineterrein wordt aan de zijde van de Quarantaineweg voorzien van een passend hek met poort welke overdag geopend is als zijnde een openbaar terrein. 's Nachts is de poort gesloten en is het terrein alleen toegankelijk voor bewoners en gebruikers van de panden op het terrein. Hierdoor kunnen alle interne hekwerken die in de loop van de tijd zijn geplaatst verdwijnen. Alleen langs de steile kade bij de Heysehaven komt een laag hek met ligusterhaag als valbeveiliging.

Het Quarantaineterrein heeft van oudsher twee entrees. Eén vanaf het land en één vanaf het water. Het terugbrengen van een aanlegplaats voor schepen is een belangrijk onderdeel van het landschapsplan. De verhoogde plek op het strand (het zetstenen landhoofd op de zinker van de Tennetkabels) kan bereikbaar worden gemaakt voor de watertaxi en biedt een goede aanlandingsplek. Deze steiger zal direct aansluiten op de hoge rand van het terrein waardoor een tweede volwaardige entree ontstaat. Ter weerszijden van de zinker komen betonnen traptreden om toegang te verschaffen tot het strand.

Een extra voetpad langs de Heysehaven tussen Heijplaat en het Quarantaineterrein geeft de bewoners van Heijplaat de kans om veilig naar 'hun' park aan het water te komen. Het gebied is verder afgesloten en omsloten. Je bent welkom en het gehele gebied is overdag openbaar toegankelijk.

De paden volgen de oorspronkelijke orthogonale padenstructuur en worden visueel niet breder dan voorheen.

Voor het toekomstige gebruik wordt uitgegaan van de minimale verhardingsbreedte van 3,50 m die nodig is voor het gebruik: fietsen, wandelen, laden en lossen en toegankelijkheid voor hulpdiensten.

Een breedte van 3,50 meter wordt aangehouden voor de verhardingen met aansluitend aan beide zijden ter versteviging een strook van 0,5 m met doorgroeibare grasbetonstenen. Deze breedte volstaat voor het genoemde gebruik, met voor hulpdiensten een rijbreedte van 4,50 meter.

Hulpdiensten kunnen het terrein op via de hoofdroute. Er zijn twee rij-lussen: de eerste loopt via een baan grasbetonstenen en de nieuw aan te leggen parkeerplaats in zone C en de tweede rij-lus loopt over de bestaande paden via "Elektriciteitshuisje" en het Zusterhuis. In geval van nood kan een extra toegang worden gemaakt door het hek langs de Quarantaineweg.

Op basis van de cultuurhistorische verkenning is niet geheel op te maken waaruit de oorspronkelijke paden zijn gemaakt. Waarschijnlijk ging het om aangestampt puin en kool-as, zoals dat vaak gebruikelijk was. Later is asfalt gebruikt op de hoofdroute, maar de plots van de gebouwen lijken altijd te zijn aangevuld met halfverhardingen. In de toekomst wordt in de materialisering een helder onderscheid gemaakt tussen het oorspronkelijke padensysteem en gebouwenplots en de nieuw toegevoegde paden en parkeerplaatsen. In de afbeeldingen worden voorbeelden gegeven van te gebruiken verhardingen.

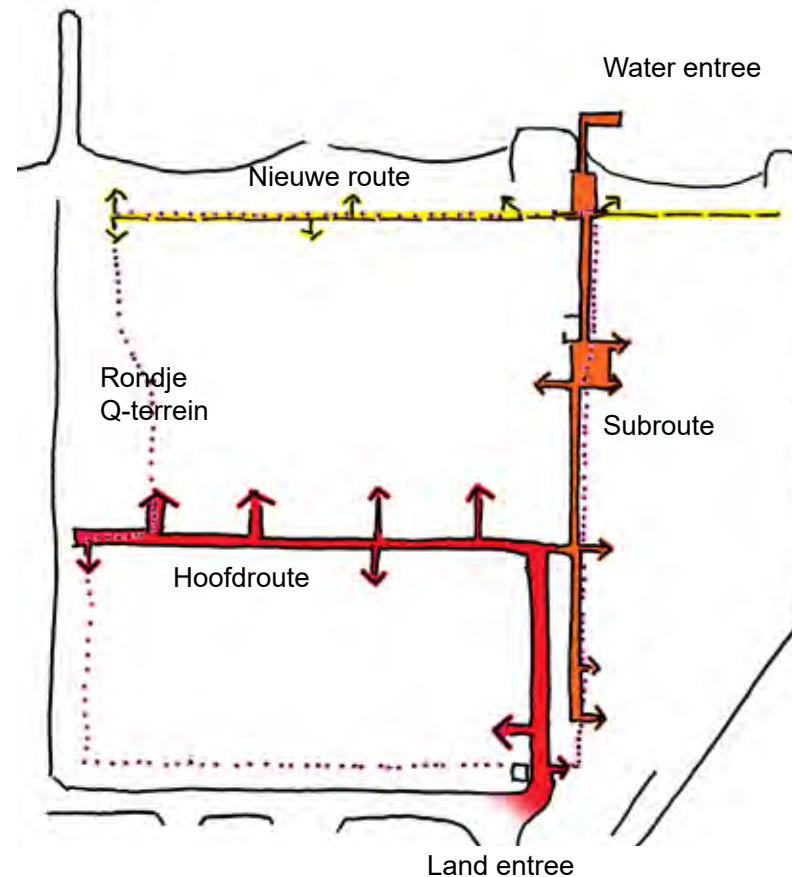
Met oog op een duurzame en voor het beoogde gebruik geschikte verharding wordt in dit plan uitgegaan van elementenverharding voor de gebouwenplots. Het kleinschalige karakter van het gebied vraagt om een klein formaat straatsteen, geen standaard 30X30 trottoirtegel. Kleur grijstinten (anthraciet), ondergeschikt aan de kleur van het landschap en de gebouwen. Deze verhardingen rond de gebouwen worden voorzien van molgoten vanaf de hemelwaterafvoeren naar het groen.

De hoofdroute wordt duidelijk als hoofdroute gemarkeerd en daarom uitgevoerd in een zwarte asfaltverharding, aan beide zijden geflankeerd door 0,5 m brede stroken van elementenverharding zoals toegepast rond de gebouwen. De sub-routes uit de oorspronkelijke opzet krijgen een elementenverharding gelijk aan de plots rond de gebouwen.

Door bij nieuwe paden gebruik te maken van beton als materiaal wordt een duidelijk onderscheid gemaakt ten opzichte van de historische paden. Enkele nieuw toegevoegde wandelpaden (Nieuwe Machine) worden uitgevoerd in beton, als stapstenen van betonelementen afgewisseld met doorgroeibare grasbetonstenen. Het gaat hier om de route "Elektriciteitshuisje"-strand, de route door de tuin in de Noordwesthoek en de paden in zone C (voormalige sportveld). Overige wandelpaden worden uitgevoerd als kort gemaaide graspaden.

Parkeren voor de tijdelijke gebruikers, bezoekers en bewoners wordt centraal georganiseerd nabij de hoofdentree en is onderdeel van het functioneren van het terrein als collectief. Parkeren geschiedt op het sportveld in een langgerekte opstelling parallel aan de populierenrij. De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk uitgevoerd met een verharding van doorgroeibare betonelementen zodat de groene sfeer van het voormalige sportveld zoveel mogelijk intact blijft. De toegang voor auto's tot de parkeerstrook is door de ligusterhaag nabij het portiershuisje. Alleen voor laden en lossen is het toegestaan om kortdurend te parkeren bij de bebouwing.

Voor de fiets worden bij de hoofdentree fietsenhekken geplaatst. Bij elk gebouwencluster wordt een beperkt aantal donkergrijze 'fietsnietjes' voorzien.



▲ Kaart met padensysteem en parkeren



Groenbestrating



Groenbestrating



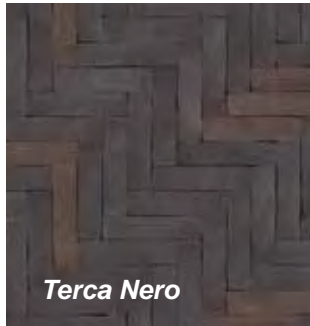
Grasspfittegel



Betonplaten



Terca Astra

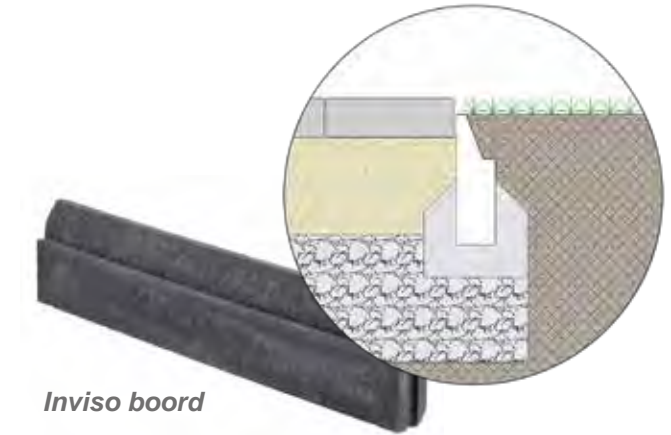


Terca Nero

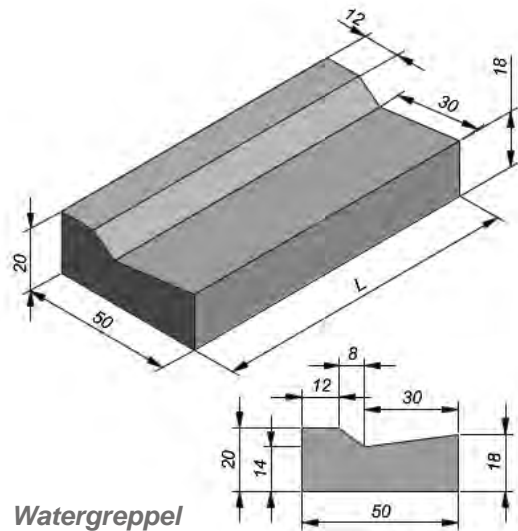


Molgoot

SIMbeton.nl



Inviso bord



Watergreppel



Asfalt met elementenverharding



Asfalt met elementenverharding



Inrichtingselementen

Inrichtingselementen zijn sober en worden in 1 stijl toegepast.

Ontmoeting is een belangrijke functie van de groene campus. In het gebied kan worden gestruind en zijn diverse plekken om te zitten. De meest publieke gedeelten worden voorzien van uitnodigende zitplekken: langs de centrale weide (sportveld) daar waar de hoofdroute abrupt eindigt, nabij de bocht in de hoofdroute, bij de watertaxiplaats. Deze plekken worden voorzien van banken met afvalbak. Materialen: beton, hout, metaal anthraciet kleurig. De locatie van de historische aanlegsteiger blijft gemarkeerd in het landschap. Voorlopig door de nog aanwezige pijp en stortstenen. Onderzocht wordt of een ander type markering gewenst is.

Het terrein is openbaar toegankelijk maar zal in de avond afgesloten worden. Om het terrein staat een hekwerk, dit hekwerk heeft een donkere kleur, past bij de utilitaire, sobere inrichting van het monument en kent geen punten of prikkeldraad. De kleur kan worden afgestemd bij de kleuren die gebruikt zijn op de gebouwen. De afsluitbare poort van het terrein verdient speciale aandacht en wordt ontworpen in samenhang met de overige architectuur. De gastvrijheid komt ook tot uitdrukking in de bebording. Bij de entree wordt voorzien in een collectieve voorziening met de bedrijfsnamen en een brievenbus. Op elk gebouw komt een gebouwnummer/naambord. Daarnaast komen op het terrein op enkele plaatsen borden met publieksinformatie.

Logische plekken hiervoor zijn weer bij de 'kruising' in de hoofdroute, in de noordwesthoek, bij de nieuwe waterentree en bij de beëindiging van de hoofdroute. Borden worden ontworpen in 1 stijl. Op het Quarantaineterrein is ruimte om bijzondere plekken met kunst of follies te markeren.

Op de meest openbare delen van het terrein (middendeel en strand) staan prullenbakken. Onderdeel van de terreininrichting is een collectieve plek voor het aanbieden van huisvuil en een met hagen omheinde plek voor de terreinbeheerder in de noordwesthoek (depot materialen, karretje, compost, snoeiafval etc).

Het terrein wordt verlicht volgens een op te stellen verlichtingsplan. Langs de hoofdpaden, bij de parkeerplaats en op de aankomstplek van de watertaxi komen hoge armaturen. De oorspronkelijke armaturen zijn nog grotendeels aanwezig in het gebied maar ernstig vervallen. Onderzoek zal uitwijzen of en hoe deze armaturen zijn te herstellen of te vervangen. De nieuwe verlichting gaat uit van energiezuinige LED verlichting. Bij de adressen van de gebouwen worden lage verlichtingselementen geplaatst.

Bij de hoofdentree wordt voor bezoekers een collectieve eenvoudige fietsenstalling geplaatst en bij de gebouwen wordt voorzien in een aantal fietsbeugels.





Houten bank



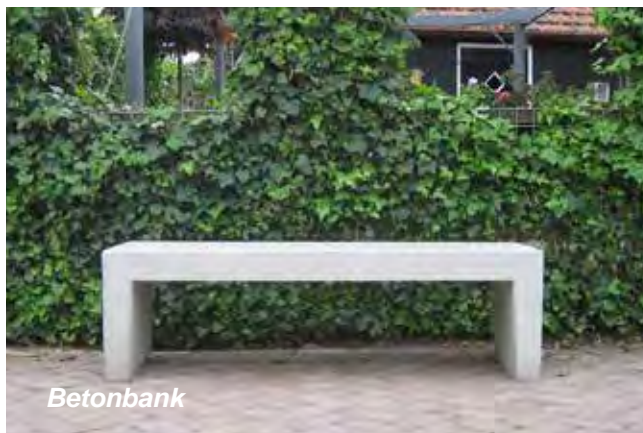
Betonbank



Hekwerk



Betonbank



Betonbank



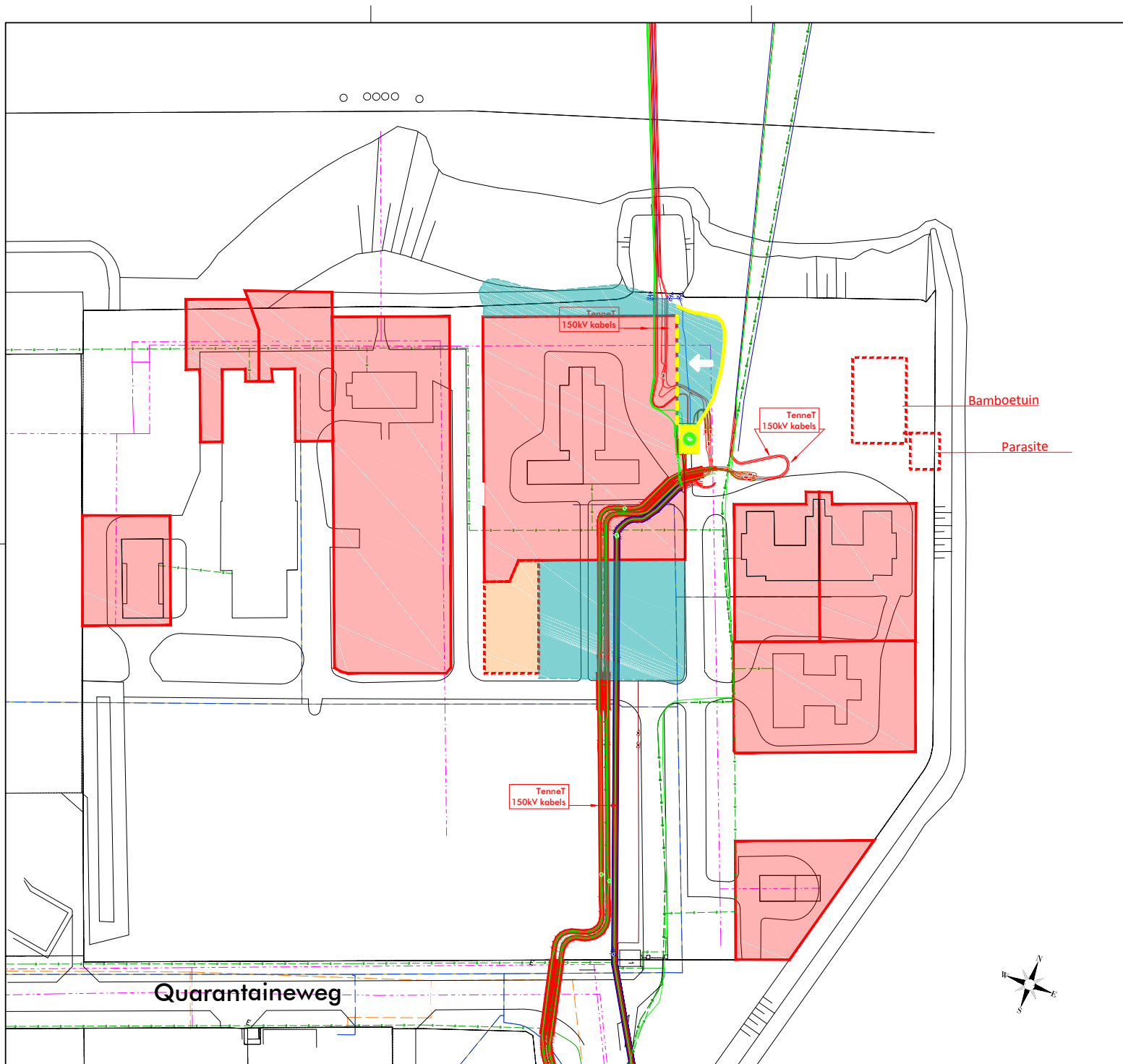
Hekwerk







Betonbank Versio








Fietsenstalling



LEGENDA

-  - Nieuwe tuingrens t/m 30 Juni 2024
-  - Op te leveren gebied (tuin) na vertrek Quarantaineweg 1F conform overeenkomst, uiterlijk 30 Juni 2024
-  - Op te leveren gebied (tuin) voor 1 juni 2017
-  - Verplaatsing Haag door Havenbedrijf na 1 juni 2017

-  Elektra
-  Gas
-  Riool
-  Telecom
-  Water

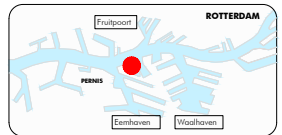
Bamboetuin

Parasite

TenneT
150kV kabels

TenneT
150kV kabels

Quarantaineweg



Havenbedrijf Rotterdam NV
Postbus 6622
3002 AP Rotterdam
010 - 252 10 10
www.portofrotterdam.com

onderwerp	2017-247	titel	00
Overzicht beperking bodemonderzoek Tuinen Quarantaineterrein	projectnummer 1.000645	datum aanmaak	22-05-2017
project	RDW Quarantaineterrein	datum wijziging	nil
plaats	Waalhaven/Eemhaven	status	CONCEPT
opdrachtgever	A.Hoefnagels	school	formaat
ontwerper / tekenaar	R.Ettema	1:500	A1

◀ Kabels en leidingen

Op het Quarantaineterrein liggen op dit moment diverse kabels en leidingen. Op de bijgevoegde kaart is de huidige situatie weergegeven. Het gaat om een rioolsysteem met septic tank, een waterleiding, elektriciteitsvoorziening voor de gebouwen. Daarnaast lopen er enkele hoofdleidingen voor elektriciteit (150 KV) van Tennet door het terrein tussen noordoosthoek en de Quarantaineweg. Het bijbehorende “Elektriciteitshuisje” behoort niet tot het monument. Dit gebouw is feitelijk een oliedrukstation voor één van de drie 150 KV leidingen. Nader onderzoek zal uitwijzen of deze verouderde kabel kan worden vervangen. In dat geval kan het “Elektriciteitshuisje” worden verwijderd.

Het systeem van elektrakabels voor de gebouwen zal worden vervangen, evenals het rioolsysteem. Voor deze systemen geldt: verborgen in het landschap. Bomen worden niet geplant boven de bundels. Zaken als putten, deksels, aansluitingen worden zoveel mogelijk in het maaiveld opgelost om verrommeling te voorkomen.

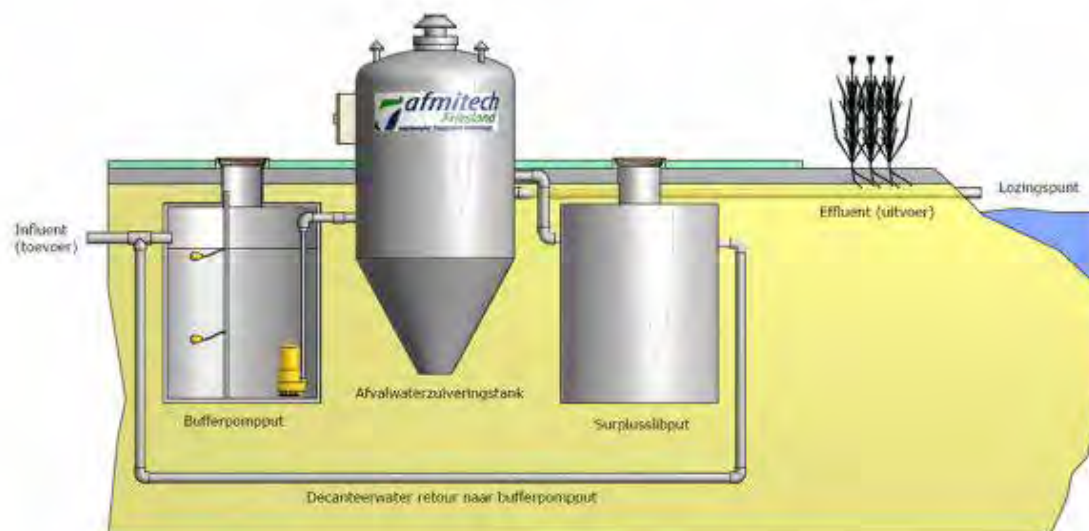
Watersysteem

Het terrein wordt voorzien van een nieuw gescheiden rioolsysteem dat bestaat uit een zelfvoorzienende afvalwaterzuivering en een afvoersysteem voor hemelwater. Het geheel wordt subtiel/verborgen opgenomen in het landschap.

Uitgangspunt voor hemelwater is het geheel afkoppelen van de gebouwen en verhardingen. De neerslag kan via afschot in de verharding en via molgoten, mogelijk waterdoorlatende stenen, naar het lager gelegen groene terrein weglopen om daar te infiltreren. Bij hevige neerslag zal het water de natuurlijke laagtes opzoeken. Het grootste deel van het terrein heeft een zandige ondergrond waar het gemakkelijk in weg zakt. De ondergrond in zone C (voormalige sportveld) is kleiig en mogelijk minder doorlatend. Wellicht dienen in de lage delen 'grindkoffers' te worden aangebracht ten behoeve van de infiltratie. Hiervoor is nader onderzoek nodig. Het water zal uiteindelijk via het grondwater een weg zoeken naar de Maas en volgt hierbij de natuurlijke helling van het terrein. Bij het gebruik van grasbetonstenen dient eerst een goed waterdoorlatend zandcunet te worden aangebracht.

Het rioolsysteem gaat uit van een eigenstandig systeem waarin het afvalwater op het Quarantaineterrein centraal wordt gezuiverd. Het nieuw riool (een PVC pijp van 30 cm doorsnede) volgt globaal het oude buizenracé. Het water wordt gezuiverd in een septic tank/IBA III systeem (100 m²). Het effluentwater wat hieruit komt wordt via een bodempassage (450 m²) nagezuiverd en hierna kan het worden geloosd op de Maas.

De locatie van de septic tank /IBA installatie ligt aan de westzijde van het Quarantaineterrein. Er zijn drie mogelijke locaties gereserveerd: in de Noordwesthoek bij het Chloorhuisje ter plaatse van de huidige septic tank (voorkeur), aan het eind van de hoofdroute of in de zuidwesthoek bij de parkeerplaats. Nader onderzoek en een kostenafweging moet leiden tot een keuze en locatie van het systeem.



▲ IBA III systeem: schematische weergave

Energiesysteem

Het Quarantaineterrein gebruikt warmte en elektriciteit. Het terrein kent in de verre toekomst een energiesysteem op basis van duurzame bronnen. Uitgangspunt is een duurzame energiemix van zonne-energie en wind. Als basis is een voorziening van 500 m2 zonnepanelen nodig. In de eerste plaats kunnen hiervoor de nieuwe gebouwen worden benut. Ook kan worden gezocht in de directe nabijheid van het Quarantaineterrein (op het schiereiland, in een collectief energiesysteem met de 'buren'). Zonnepanelen of windmolens worden vanwege de beeldkwaliteit niet geplaatst op de open velden of op de monumentale gebouwen van het Quarantaineterrein.

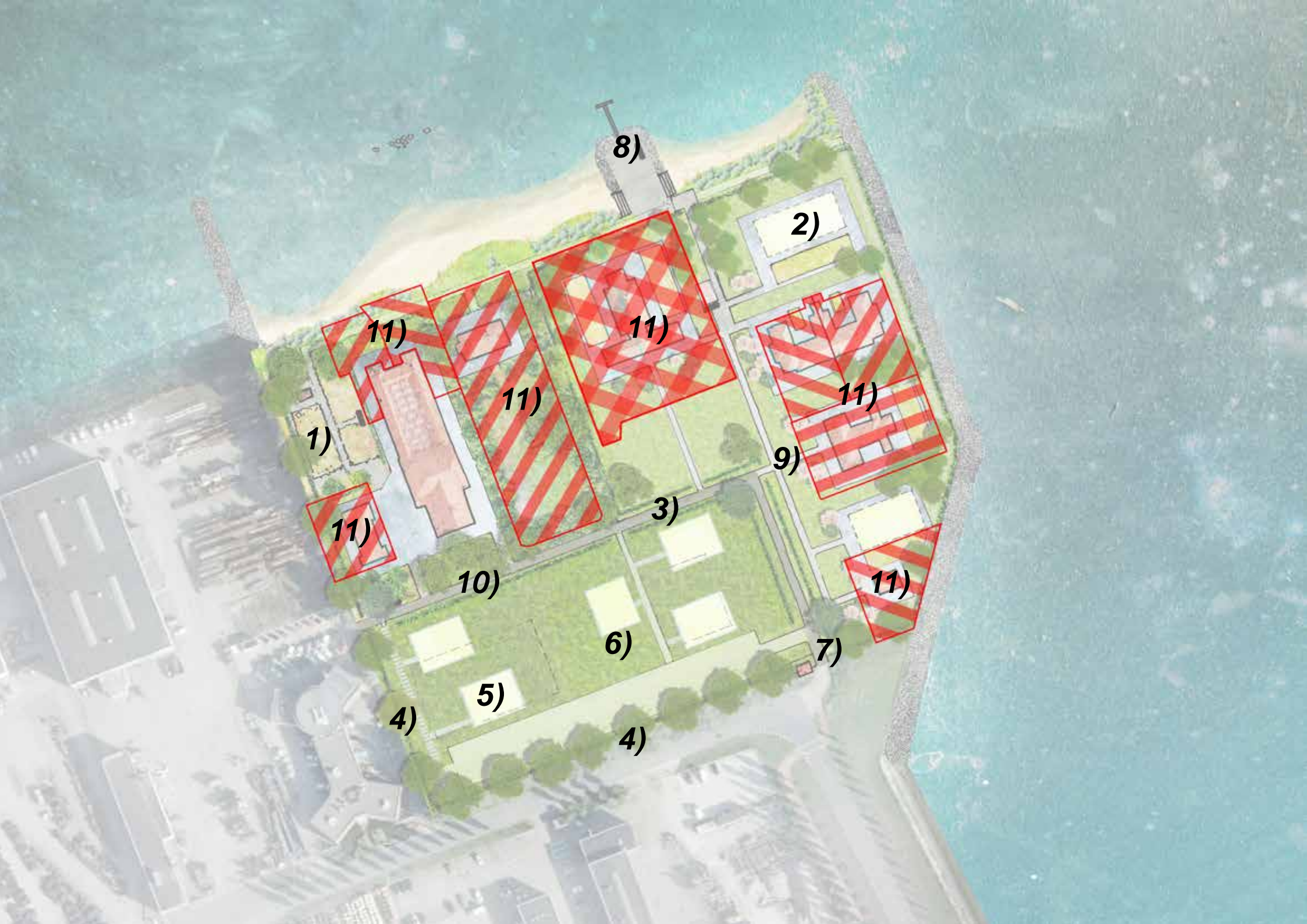
Door renovatie kan een besparing in energiegebruik worden gerealiseerd.

Dagelijks gebruik en terreinbeheer

Het beheer wordt uitgevoerd conform een op te stellen beheerplan. Het hoofddoel is: schoon, heel en veilig. Een aantal activiteiten worden in het beheerplan nader omschreven:

- > Opruimen zwerfvuil.
- > Afvaldienst.
- > Maaien – Het gras van de bloemrijke weides/ grasvlakken mag hoog worden. De frequentie van het maaien is circa 2 – 3 keer per jaar, in mei/ begin juni en augustus/september en eventueel laat najaar of vroege voorjaar. Maaien en afvoeren. De graspaden en bermen (2 meter uit de kant) vragen een intensiever maaibeheer van circa 20 keer per jaar.
- > Groenonderhoud snoeiwerk en beheer tuinbeplantingen: snoei jaarlijks in het najaar en vroege voorjaar, onkruidbeheer ed. van tuinen ca 5 keer per jaar (groeiseizoen).
- > Boomonderhoud.
- > Beheer rioolsysteem en hemelwaterafvoeren.

- > Eventueel openbaar toilet.
- > Herstel en onderhoud inrichtingselementen (verlichting, banken, hek, fietsvoorzieningen ed)
- > De huidige tuinen op het Quarantaineterrein dienen bij aanleg geschikt te worden gemaakt voor de beplantingen. Als belangrijkste ingrepen zijn nodig:
 - ZSM weghalen Bereklaau (noordwesthoek) doormiddel van uitsteken.
 - Frezen stobben en wortels.
 - Egaliseren en verbeteren bodem door aanbrengen van een laag zwarte aarde en doormengen organische mest (b.v. oude stalmeest).
 - De tuinen dienen lager te liggen dan de verhardingen en zo te worden geprofileerd dat hemelwater naar het groen kan worden geleid om hier te infiltreren.
 - Aanbrengen van een mulchlaag (bijvoorbeeld houtsnippers) tussen de nieuwe aanplant om het opschieten van onkruid te voorkomen.



8)

2)

11)

11)

11)

11)

1)

9)

11)

3)

10)

11)

6)

7)

4)

5)

4)

PLANONTWIKKELING

Overgangssituatie 2017 – 2025:

De fasering in de tijd van onderstaande maatregelen zal nader worden bepaald. Het streven is om in het voorjaar van 2018 te starten met herplanten.

Groenonderhoud en jaarlijkse snoei

Aanplant nieuwe beplantingsstructuur

- 1) Tuinzone noordwesthoek
- 2) Tuinzone noordoosthoek
- 3) Aanplant ligusterhagen
- 4) Bomenrij en bomengroepen
- 5) Weghalen gronddepot
- 6) (tijdelijke) Inrichting zone C (sportveld)
- 7) Hek en verlichtingen
- 8) Ontsluiting strand en plaatsen aanlegsteiger
- 9) Aanleg/herstel riolering/K&L
- 10) Herstel verhardingen en paden
- 11) Vanaf 2025 aanleg finale inrichting (tuinen)

Vanaf 2026 oplevering nieuwe groenstructuur

(Tijdelijke inrichting zone C (sportveld)

Het ooit als sportveld bedoelde terrein (dat overigens nooit gebruikt is als dusdanig) wordt tot 2025 opgevat als een experimenteerzone, een 'testfield' waar tijdelijke gebouwen ('fieldlabs') als 'campers' geparkeerd staan op een groen veld. De bouwlocaties op het terrein worden gebruikt als zone waar onderzoek, buitenopstellingen en ondersteunende kantoren op een veilige manier een plek kunnen krijgen. De gebouwen staan als losse elementen op een 'grondplaat van verharding (bv stelconplaten)' in het veld verbonden met wandelpaden. De verhardingen zijn waar dat kan zoveel mogelijk uitgevoerd in doorgroeibare betonelementen. Wandelpaden zijn vormgegeven als stapstenen in het veld. De randvoorwaarden voor het tijdelijk gebruik zijn beschreven in de memo 'randvoorwaarden voor het tijdelijk gebruik van het voormalige sportveld' van het havenbedrijf (2017). De exacte locaties van de gebouwen op het sportveld dient nog nader te worden bepaald.

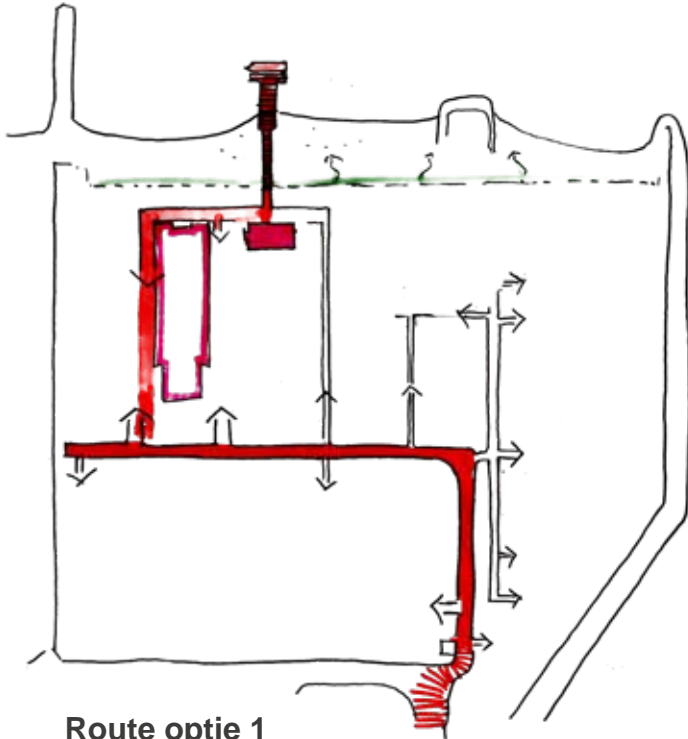
VERANTWOORDING EN BRONNEN

Bronvermelding

- > BVR adviseurs en Mei architecten, Toekomstvisie Quarantaineterrein Rotterdam, juli 2016
- > Copijn Boomspecialisten B.V., Boomveiligheidscontrole Quarantaineterrein, Rotterdam, februari 2013
- > De Tuinen van Appeltern, online soortencatalogus
- > Ebben Trees, online bomenbank
- > European Fire Protection Consultants N.V. (EFPC), Haalbaarheidsstudie bereikbaarheid en bluswatervoorziening Quarantaineterrein Rotterdam, april 2017
- > Gemeente Rotterdam, Functioneel advies riolering, 2016
- > Havenbedrijf Rotterdam, afsprakenkader voor tijdelijke bebouwing op het voormalige sportveld, 2017
- > Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed, vooroverleg ruimtelijke visie en Cultuurhistorische verkenning Quarantaine-inrichting, memo 7 maart 2017
- > Staro, Inrichtingsplan buitenruimte Quarantaineterrein, 2014
- > SteenhuisMeurs (2017-1), Quarantaineterrein Rotterdam: cultuurhistorisch onderzoek, kernwaarden en aanbevelingen, 2017
- > SteenhuisMeurs (2017-2), Gebouwen Quarantaineterrein Rotterdam; cultuurhistorische waardering en transformatiekader, conceptversie 22 mei 2017
- > Struyk Verwo infra, Brochure Groenbestrating
- > Tauw, Advisering uitgiftepeil toekomstige bebouwing Quarantaineterrein Heijplaat, april 2017
- > Van den Berk Boomkwekerijen, online bomenbank
- > Van den Bosch Beton, productblad grassplittegel

BIJLAGE 1

ARGUMENTEN BIJ LOCATIE AANLEGSTEIGER



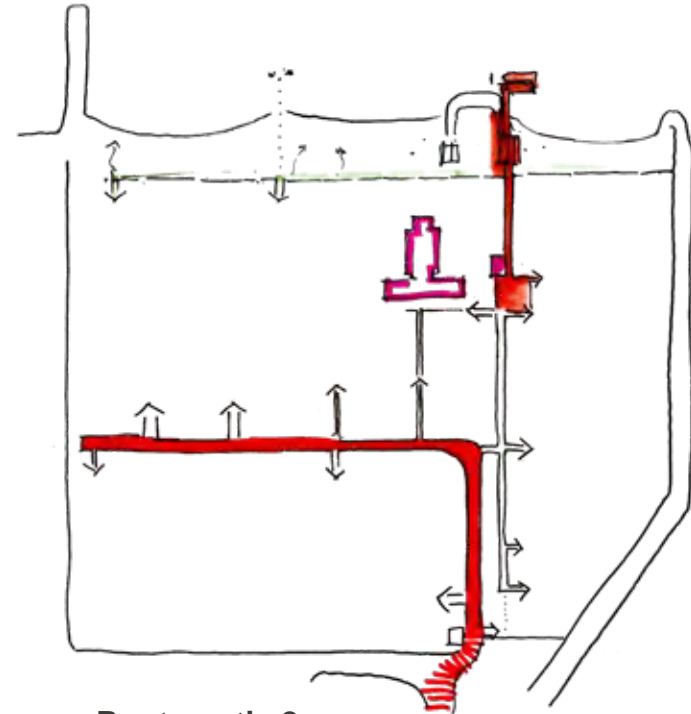
Route optie 1

Voor:

- > Historisch correct verhaal
- > Spectaculair
- > Duidelijke bestemming pijp/stenen
- > Beambtewoning centraal
- > Symmetrisch

Tegen:

- > Kostbaar
- > Strand (optisch) opgedeeld
- > Bezoekersstroom over tuinpad
- > Gevaarlijk voor scheepvaart



Route optie 2

Voor:

- > Niet onomkeerbaar (tijdelijk)
- > Goed gebruik lelijke zinker
- > Betaalbaar - haalbaar
- > Toegang in lijn met entree
- > Zusterhuis centraal
- > Strand intact
- > Mental map strandgast

Tegen:

- > Niet historisch
- > Foutief gebruik parallelbaan

BIJLAGE 2

TIJDELIJK GEBRUIK VOORMALIG SPORTVELD



Memo

Datum 08 mei 2017

Van Hoefnagels, Arjan / Port Planning

Onderwerp **Randvoorwaarden tijdelijke functies & bebouwing op het voormalig sportveld**

Inleiding

Op het veld zal bebouwing plaats gaan vinden. Waarschijnlijk zal dit in de eerste fase hoofdzakelijk bestaan uit tijdelijke bebouwing t.b.v. bedrijven die zich uiteindelijk in de huidige gebouwen of nieuwbouw willen gaan huisvesten.

In een later stadium zal definitieve bebouwing op het veld plaats gaan vinden. Bij de definitieve bebouwing dient rekening te worden gehouden met het open karakter van het terrein waarvoor een ruimtelijk kader zal gelden dat uiteraard eerst door het bevoegd gezag getoetst zal worden.

Onderstaand zijn de randvoorwaarden voor de tijdelijke bebouwing van het sportveld weergegeven.

Terrein algemeen

Het ooit als sportveld bedoelde terrein (dat overigens nooit gebruikt is als dusdanig) wordt opgevat als een soort 'camping' of experimenteerzone, een 'testfield' waar de tijdelijke functies ('fieldlabs') als 'campers' geparkeerd staan op een groen veld. Op het veld mogen maximaal 8 verschillende objecten worden geplaatst met een max van 300m² /object. In de bijlage is een opzet met 5 grote objecten van 300m² weergegeven.

De bouwlocaties op het terrein worden gebruikt als zone waar onderzoek, buitenopstellingen en ondersteunende kantoren op een veilige manier een plek kunnen krijgen.

Het veld moet worden ervaren als één omkaderde ruimte. Het oppervlak bestaat uit een doorlopende grasvegetatie met daarin verhardingsvlakken en tijdelijke gebouwen die te gast zijn op het veld. Het sportveld zal deels worden omheind met een ligusterhaag zoals ook aanwezig kort na oplevering in 1930.

De gebouwen staan als losse elementen op een 'grondplaat van verharding (bv betonplaten)' in het veld verbonden met wandelpaden. De verhardingen zijn, waar dat kan, zoveel mogelijk uitgevoerd in doorgroeibare betonelementen. Wandelpaden zijn vormgegeven als stapstenen in het veld.

Parkeren geschiedt op het sportveld in een langgerekte opstelling parallel aan de populierenrij. Parkeren voor de tijdelijke gebruikers/functies op het sportveld, bezoekers en bewoners wordt daarmee centraal georganiseerd nabij de hoofdentree en is onderdeel van het functioneren van het terrein als collectief. De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk uitgevoerd met een verharding van doorgroeibare betonelementen zodat de groene sfeer van het voormalige sportveld zoveel mogelijk intact blijft. De toegang voor auto's tot de parkeerstrook, is door de ligusterhaag, nabij het portiershuisje. Alleen voor laden en lossen is het toegestaan om kortdurend te parkeren bij de bebouwing.

De laterale entrees, gemarkeerd door betonpaaltjes, blijven ongemoeid, evenals het rijksmonumentale portiershuisje in de zuid-oosthoek net buiten het veld. De bestaande populierenrij parallel aan de Quarantaineweg is aan het eind van zijn levensduur. Deze bomenrand wordt geleidelijk vervangen, eerst (waarschijnlijk 2018) wordt 50% herplant en over tien jaar de volgende 50%.

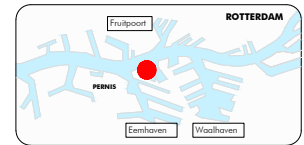
Het Quarantaine terrein wordt aan de zijde van de Quarantaineweg voorzien van een passend hek met poort welke overdag geopend is als zijnde een openbaar terrein. 's Nachts is de poort gesloten en het terrein alleen toegankelijk voor bewoners en gebruikers van de panden op het terrein.

Criteria m.b.t. de tijdelijke functies /bebouwing op het voormalige sportveld.

- De maximale omvang van de nieuw te plaatsen bebouwing incl. buitenterrein is 300m² per object.
- De maximale verblijfsduur is tien jaar vanaf 2017, tot max 2027. Het verhuurde gedeelte van het buitenterrein dient verhard te worden, bv met betonplaten.
- De tijdelijke gebouwen zullen conform de andere gebouwen op het Q-terrein uit 1 bouwlaag + eventueel een dak bestaan. De gebouwen zijn alzijdig van karakter. Ze staan vrij georiënteerd in de ruimte en hebben geen anonieme blinde gevels.
- Indien op het buitenterrein gevoelige buiteninstallaties staan zoals bv tank met algen of zonnepanelen, is een bescheiden hekwerk toegestaan. Dit hekwerk is uniform voor alle mogelijke tijdelijk te vestigen bedrijven en is bijvoorkeur een open gaaswerk RAL 7016 (antracietgrijs).
- De bebouwing is tijdelijk en reversibel. Dat betekent lichte materialen, utilitair karakter, en eventueel een septic tank per gebouw of aansluiting op het riool. De huurder dient zelf nutsaansluitingen aan te vragen welke komen te liggen in de oranje zone (zie bijlage).
- De gebouwen zijn 'low on colour'.
- Signing en reclame wordt opgelost binnen de contouren van het bouwvolume en aan de gevel (niet op het dak of losse bebouwing). E.e.a. conform de reguliere beeldkwaliteitscriteria van het Havenbedrijf.
- Hemelwater is afgekoppeld van het riool en wordt vrij afgevoerd naar het veld.
- Het testfield mag niet verrommelen. Buiten de bebouwing en eventuele installaties is het daarom niet toegestaan om andere objecten te plaatsen, m.u.v. fietsen, stoelen of een picknick bank.
- De tijdelijke gebruiker van het 'Testfield' is ervoor verantwoordelijk dat zijn of haar plot schoon, heel en veilig is.

*Indicatieve weergave voormalig sportveld ►
exacte locaties tijdelijke bebouwing nader te bepalen*

-  Trottoir
-  leidingenstrook
-  Ligusterhaag



onderwerp:	tekeningnummer	uitgave
Sportveld verkaveling Quarantaine terrein	2017-067	00
project:	100645	
RDM Quarantaine terrein	10-04-2017	
schied:	15-05-2017	
Waalhaven/Eemhaven		
opdrachtgever:		
A. Hoefnagels		
ontwerner / tekentoon:		
school:	1:250	
formaat:	A1	



Colofon

Landschapsplan Quarantaineterrein Rotterdam;
herontwikkeling van een groen monument

DEFINITIEVE VERSIE

Dit landschapsplan is gemaakt door BVR adviseurs
ruimtelijke ontwikkeling in opdracht van het
Havenbedrijf Rotterdam.

Team BVR:

Bart Bomas (landschapsarchitect)

Bernadette Janssen (stedenbouwkundige)

Bas Mol (stedenbouwkundige tekenaar)

Rotterdam, oktober 2017

